

Año: 2017

Expediente: 11060LXXIV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE C. ING. JAIME HELIODORO RODRIGUEZ CALDERON , GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO; LIC. MANUEL FLORENTINO GONZALEZ FLORES, SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO; LIC. CARLOS ALBERTO GARZA IBARRA, SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO GENERAL DEL ESTADO; ING. JESUS HUMBERTO TORRES PADILLA, SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y LC. ROBERTO RUSSILDI MONTELLANO, SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 11 de Septiembre del 2017

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor



**C.C. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA LXXIV
LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E S.-**

Por este conducto, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 20 fracción XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León y 44 fracción XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno, me permito presentar a esa H. Soberanía, el documento suscrito por el C. Gobernador Constitucional del Estado, Ing. Jaime Heliodoro Rodríguez Calderón, que contiene la **Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**

Asimismo, en atención a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León, se anexa el análisis de impacto regulatorio correspondiente.

Le reitero las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,
**EL C. SUBSECRETARIO DE ASUNTOS JURÍDICOS
Y ATENCIÓN CIUDADANA DE LA
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO**


LIC. HOMERO ANTONIO CANTÚ OCHOA





FORMULARIO AIR

I. DATOS GENERALES DE LA PROPUESTA REGULATORIA

A. TÍTULO DEL PROPUESTA REGULATORIA

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

B. NOMBRE DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO DE LA PROPUESTA REGULATORIA

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

C. DEPENDENCIA O ENTIDAD QUE ELABORA EL AIR

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

ENTIDAD

D. RESPONSABLE DE PRESENTAR EL AIR (TITULAR DE LA DEPENDENCIA O ENTIDAD)

NOMBRE:

ROBERTO

APELLIDO PATERNO:

RUSSILDI

APELLIDO MATERNO:

MONTELLANO.

CARGO: SECRETARIO.

TELÉFONO

20 33 19 50 (51)

CORREO ELECTRÓNICO

roberto.russildi@nuevoleon.gob.mx

E. RESPONSABLE DE LA MEJORA REGULATORIA (ENLACE DE MEJORA REGULATORIA)

NOMBRE

Ana Fernanda

APELLIDO PATERNO

Hierro

APELLIDO MATERNO

Barba

CARGO

Directora de Control Interno, Vinculación y Comunicación Social

TELÉFONO

20331950 (51)

CORREO ELECTRÓNICO

ana.hierro@nuevoleon.gob.mx

F. IDENTIFICAR SI LA PROPUESTA REGULATORIA OBEDECE A UNO O MÁS DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS

Obligación específica

Obligación derivada del artículo Tercero Transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Compromiso Internacional

Programa de Mejora Regulatoria

G. NÚMERO DE LA PROPUESTA REGULATORIA QUE LE ANTECEDE (Cuando responde ampliaciones o correcciones o a un dictamen preliminar)

No aplica

H. RESUMEN DE LA PROPUESTA REGULATORIA

Este proyecto de Ley pretende abrogar la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con la que se daría cumplimiento al artículo Tercero Transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que obliga a las autoridades de los tres órdenes de gobierno a que en un plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor de la citada Ley General, a crear o adecuar las disposiciones legales relacionadas con los



FORMULARIO AIR

contenidos de esa Ley. Por consiguiente el proyecto contiene las regulaciones de las atribuciones del Estado y de los Municipios en la materia de la planeación y el ordenamiento territorial mediante la expedición de los planes y programas de desarrollo urbano estatales, regionales, sectoriales, metropolitanos o de zona conurbada y de nivel municipal, la participación ciudadana en estos temas, así como los diversos trámites urbanísticos que tienen que ver con el desarrollo urbano y sus requisitos, derechos y obligaciones de los ciudadanos, los temas materia de la reglamentación municipal de zonificación y construcción, las diversas formas de comprobar el cumplimiento de las normas, los planes y programas de desarrollo urbano, las medidas de seguridad, sanciones y el procedimiento de inspección y vigilancia, y los recursos administrativos, la denuncia pública, la participación ciudadana, la información pública y transparencia, entre otros temas, en los cuales se procura adecuarlos a las disposiciones de la referida Ley General.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN PROPUESTA

1. DESCRIBA LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPUESTA REGULATORIA

Los objetivos generales se encuentran contenidos en el artículo 1 del proyecto, que a la letra expresan:

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado de Nuevo León.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia del Estado y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

2. DESCRIBA LA PROBLEMÁTICA O SITUACIÓN QUE DA ORIGEN A LA PROPUESTA REGULATORIA Y PRESENTE LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SOBRE LA EXISTENCIA DE DICHA PROBLEMÁTICA O SITUACIÓN.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León fue publicada en el Periódico Oficial del Estado número 120 - I, del día 9-nueve de septiembre del año 2009, la cual por sí misma requiere de reformas, a fin de incluir aspectos que, derivado de su aplicación, las autoridades han visto necesarias, propuestas que en reuniones de trabajo se han recibido con anticipación por parte de algunos municipios, así como de escritos de organizaciones civiles que contienen propuestas de reformas, las cuales fueron analizadas y se fueron integrando como una propuestas de reformas a la Ley antes citada, sin embargo, al expedirse la nueva Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en adelante Ley General, fue necesario replantear el texto de otras normas de la Ley estatal vigente, que necesariamente deben reformarse para adecuarlos a los principios y contenidos de la citada Ley General, razón por la cual, y con el fin de poder estar en la posibilidad material de que se cumpliera en tiempo y forma con lo que indica el artículo Tercero Transitorio de la Ley General antes referida, se elaboró el proyecto de ley que objeto del presente análisis de impacto regulatorio en el cual se incluyen las propuestas que originalmente se habían preparado para la Ley vigente y diversas aportaciones de sectores de la sociedad, considerando que el referido proyecto en su mayor parte tiene casi el mismo contenido que la Ley vigente.

Con los antecedentes antes expuestos, se elaboró la presente iniciativa de ley, denominada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



FORMULARIO AIR

3. RESUMEN DEL ANÁLISIS DE RIESGO. (SE PUEDE ANEXAR EN ARCHIVO ELECTRÓNICO EL TEXTO COMPLETO)

Como se mencionó anteriormente, la iniciativa de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, tiene como fin cumplir con el artículo tercero transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para armonizar la legislación estatal con las nuevas disposiciones del ordenamiento federal en cita, y con ello evitar o disminuir al máximo un conflicto de normas que se pueda suscitar entre ambos documentos, y que tenga como consecuencia controversias en materia de desarrollo urbano.

4. NOMBRE DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO CON EL TEXTO COMPLETO DEL ANÁLISIS DE RIESGO

No aplica

5. SEÑALE EL TIPO DE ORDENAMIENTO JURÍDICO PROPUESTO

Ley.

6. ¿QUÉ OTRAS ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA SE CONSIDERARON DURANTE SU ELABORACIÓN? ¿SE CONSIDERARON ALTERNATIVAS QUE PUDIERAN LOGRAR LOS OBJETIVOS DE LA PROPUESTA SIN CREAR NUEVAS OBLIGACIONES PARA LOS PARTICULARES, TALES COMO PROGRAMAS BASADOS EN INCENTIVOS, UN PROGRAMA DE INFORMACIÓN A CONSUMIDORES O A EMPRESAS, O SIMPLEMENTE UN PROGRAMA PARA MEJORAR EL CUMPLIMIENTO DE REGULACIONES EXISTENTES? ¿PORQUÉ SE DESECHARON ESAS ALTERNATIVAS?

Como se expuso anteriormente, la primera alternativa fue una relación de propuestas de reformas a diversos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente. Se desechó la alternativa con el fin de poder armonizar de manera completa la legislación estatal en la materia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y cumplir en tiempo y forma con lo que indica el artículo Tercero Transitorio de la Ley General antes referida.

7. JUSTIFIQUE LAS RAZONES POR LAS QUE LA REGULACIÓN PROPUESTA ES CONSIDERADA LA MEJOR OPCIÓN PARA ATENDER LA PROBLEMÁTICA SEÑALADA.

Los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano es un tema que tiene sustento en el párrafo tercero del artículo 27 y en el artículo 73, fracción XXIX – C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y sus correlativos, los artículos 23, párrafos cuarto, quinto y sexto, y 132, párrafos tercero, cuarto y quinto, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículo 10, fracciones I, IX, XII, XIII y XXV, de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en los cuales se indica que se regularán mediante normas establecidas en una Ley, por consiguiente primeramente debe de expedirse la Ley, que en el artículo Tercero Transitorio de la Ley General los cita como disposiciones legales, y posteriormente los Municipios reformarán sus reglamentos de zonificación y usos del suelo o de construcción.

8. ENUMERE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES QUE DAN FUNDAMENTO JURIDICO A LA PROPUESTA (Tomar en cuenta los supuestos contemplados en el inciso F, del presente formulario)

Ordenamientos	Artículos y Fracciones
La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	Artículo Tercero Transitorio.
La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	4, 6, segundo párrafo, fracciones I a X, 10, fracciones I, IX, XII, XIII y XXV, 11, fracciones XX a XXV, 19, 20, 21, 23, 28, 30, 33, 36, fracción III, 41, segundo párrafo, 42, 43, 52, 53, 57, primero y segundo párrafo, 58, primer párrafo, 60, 60, 63, 64, 76, 84, primer párrafo, 92, 93, 96, 98, 99 y 105.



FORMULARIO AIR

9. MENCIONE LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS VIGENTES DIRECTAMENTE APLICABLES A LA PROBLEMÁTICA MATERIA DE LA PROPUESTA, Y EXPLIQUE PORQUÉ SON INSUFICIENTES PARA ATENDER LA PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

Ordenamientos	Razones por las que es insuficiente
Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.	Adecuarla a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
	Complementar algunas normas vigentes. Es necesario incluir más conceptos, para disminuir la discrecionalidad y tener más certeza jurídica.
	Corregir procedimientos y contenidos, como lo es en el procedimiento de consulta pública y aprobación de los planes y programas de desarrollo urbano y la congruencia entre éstos, según su jerarquía. Falta un procedimiento del análisis de las medidas de mitigación y su dictaminación para los proyectos en zonas de riesgo.
	Faltan otras funciones para los diversos usos del suelo y los destinos del suelo.
	Faltan algunos requisitos básicos en algunos trámites, como lo es la solicitud por escrito firmada, la copia del acta constitutiva, cuando la solicitante es una persona moral, etc.

10. ENUMERE, EN SU CASO, LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS EN VIGOR QUE LA PROPUESTA MODIFICA, DEROGA O ABROGA.

Ordenamientos	Artículos y Fracciones
Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León	Se abrogan todos los artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

JUSTIFICACIÓN DE ACCIONES REGULATORIAS ESPECÍFICAS

11. ACCIONES REGULATORIAS ESPECÍFICAS. Para cada acción regulatoria específica de la propuesta: (a) Describa la acción; (b) identifique los artículos aplicables; (c) justifique la acción regulatoria propuesta y, en su caso, compárela con otras acciones alternativas viables. Explique la manera en que contribuye a solucionar la problemática identificada y lograr los objetivos de la propuesta.

Descripción de las acciones	Artículos aplicables	Justificación
Ampliación del tiempo de vigencia del proyecto de rasantes (autorización)	290 fracción I	Se amplía el plazo de la vigencia de las autorizaciones, otorgando mayor certeza jurídica en la planeación para el financiamiento o inversiones de los desarrollos inmobiliarios.
Ampliación del tiempo de vigencia del Proyecto Ejecutivo	290 fracción I	Se amplía el plazo de la vigencia de las autorizaciones, otorgando mayor certeza jurídica en la planeación para el financiamiento o inversiones de los desarrollos inmobiliarios.

12. INDIQUE SI SE REVISÓ LA MANERA COMO SE REGULA EN OTROS PAÍSES LA MATERIA OBJETO DE LA PROPUESTA. DE SER EL CASO, EXPLIQUE COMO INFLUYÓ DICHA REVISIÓN EN LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA, SOBRE TODO SI CONSIDERA QUE LOS ELEMENTOS SURGIDOS DE LA REVISIÓN DE LA EXPERIENCIA DE OTROS PAÍSES DAN SUSTENTO O JUSTIFICACIÓN AL CONTENIDO DE LA PROPUESTA.



FORMULARIO AIR

No, toda vez que el artículo tercero transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece la armonización de la legislación estatal con los nuevas disposiciones del ordenamiento federal en cita.

13. INDIQUE SI SE REVISÓ LA MANERA COMO SE REGULA EN OTROS ESTADOS DEL PAÍS LA MATERIA OBJETO DE LA PROPUESTA. DE SER EL CASO, EXPLIQUE COMO INFLUYÓ DICHA REVISIÓN EN LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA, SOBRE TODO SI CONSIDERA QUE LOS ELEMENTOS SURGIDOS DE LA REVISIÓN DE LA EXPERIENCIA DE OTROS ESTADOS DAN SUSTENTO O JUSTIFICACIÓN AL CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

No, toda vez que el artículo tercero transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece la armonización de la legislación estatal con las nuevas disposiciones del ordenamiento federal en cita.

14. CONSULTA PÚBLICA: Identifique los tipos de consulta que se realizaron para la elaboración de la propuesta

• Formación de grupos de trabajo/Comité técnico para la elaboración de la propuesta	X
• Colegios de profesionistas	
• Asociaciones Civiles	X
• Universidades Públicas/Privadas	
• Circulación de borrador a grupos o personas interesadas y recepción de comentarios	X
• Seminario/conferencia por invitación	
• Seminario/conferencia abierto al público	
• Recepción de comentarios no solicitados	
• Consulta intra-gubernamental	X
• Consulta con autoridades internacionales	
• Otro: Especifique:	
• No se realizó consulta:	

Se realizaron diversas reuniones de trabajo con diferentes grupos y asociaciones del sector interesado, así como con los responsables de las áreas jurídicas y de las áreas involucradas en el tema de desarrollo urbano de diversos municipios de Nuevo León. La consulta pública se está realizando conforme lo dispuesto en el Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León.

Asimismo y por tratarse de una iniciativa que se presenta ante el Congreso del Estado de Nuevo León, el cual como parte de su proceso legislativo contempla una etapa de consulta pública con los diversos sectores.

15. PRESENTE LA LISTA DE PERSONAS, ORGANIZACIONES, AUTORIDADES CONSULTADAS

Nombre completo de la persona	Nombre completo de la organización
Se recibieron aportaciones de los participantes en las reuniones de trabajo con los municipios del área metropolitana de Monterrey, así como de grupos del sector interesados, como asociaciones civiles, y expertos en la materia.	Municipios del área metropolitana de Monterrey, así como algunas asociaciones participantes.

16. DESCRIBA BREVEMENTE LAS PROPUESTAS QUE SE INCLUYERON COMO RESULTADO DE LAS CONSULTAS IDENTIFICADAS EN LA PREGUNTA 14. DE SER POSIBLE, IDENTIFIQUE LAS PERSONAS U ORGANIZACIONES QUE HICIERON DICHAS PROPUESTAS.

Se incorporaron a la Iniciativa que se presenta.

ANÁLISIS DE IMPLEMENTACIÓN



FORMULARIO AIR

17. DESCRIBA LA FORMA Y/O MECANISMOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE IMPLEMENTARÁ LA REGULACIÓN PROPUESTA.

Una vez publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, se podrán ejercer las atribuciones legales que correspondan a cada uno de los niveles de gobierno.

18. DESCRIBA LOS ESQUEMAS DE INSPECCIÓN, VERIFICACIÓN, VIGILANCIA, CERTIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN QUE SE APLICARÁN PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA REGULACIÓN

Los esquemas de inspección y vigilancia se realizarán por las autoridades Estatal y municipales a través de los inspectores acreditados, estableciendo procedimientos administrativos seguidos en forma de juicio los cuales se resuelven con una resolución administrativa en las que se impondrán las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas a la regulación que se propone.

19. ¿Hay recursos públicos asignados, o se requieren recursos adicionales o extraordinarios, para asegurar la aplicación de la regulación propuesta? En su caso, justifique que los recursos e infraestructura disponibles son suficientes para realizar dichas actividades.

Actualmente se encuentra vigente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la cual se ha aplicado con los recursos humanos y materiales con que cuentan las autoridades estatales y municipales, conforme a los presupuestos aprobados para este ejercicio fiscal, y con los cuales podrá ser posible la aplicación de la normatividad que se propone.

Así mismo, se solicitó el impacto presupuestario a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, como lo establece la Ley de la materia.

a) Describa si se requiere la creación, modificación o supresión de estructuras administrativas y ocupacionales.

Organigrama actual:

Actual

Organigrama propuesto:

No aplica

b) Detallar el Impacto presupuestal que se generaría en la administración pública, o en la dependencia o entidad que remite la propuesta, tomando en consideración los recursos humanos, financieros y materiales.

Actualmente se encuentra vigente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la cual se ha aplicado con los recursos humanos y materiales con que cuentan las autoridades estatales y municipales, conforme a los presupuestos aprobados para este ejercicio fiscal, y con los cuales podrá ser posible la aplicación de la normatividad que se propone.

Será determinado por el análisis de impacto presupuestario que en su momento emita la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, como lo establece la Ley de la Materia.

c) Es necesario desarrollar o implementar tecnologías de información y comunicación?

No aplica

d) Describa la relación costo-beneficio, respecto de las variables señaladas en los números 16, 17, 18 y 19.

Como se mencionó el costo ya ese encuentra contemplado para el presente ejercicio fiscal y tiene como beneficio mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades, atendiendo los principios de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano



FORMULARIO AIR

20. DESCRIBA LAS SANCIONES O MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE CONTEMPLA LA PROPUESTA, O AQUELLAS SANCIONES APLICABLES REFERIDAS EN OTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO. ¿Corresponde la severidad de las sanciones con la gravedad del incumplimiento?

Medidas de seguridad las siguientes (art. 359):

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;
- III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos;
- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones;
- V. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- VI. Demolición de construcciones;
- VII. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
- XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción.

Sanciones administrativas (art. 366):

- I. La rescisión de convenios;
- II. La suspensión de los trabajos;
- III. La clausura, parcial o total de obra;
- IV. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- V. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- VI. Multa de 30-treinta veces la unidad de medida y actualización vigente hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas conforme lo establezca la Ley de Hacienda para los Municipios;
- VII. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y
- VIII. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Si corresponde la severidad de las sanciones con los supuestos de incumplimiento.

III. EFECTOS DE LA PROPUESTA

21. EFECTOS GENERALES DE LA PROPUESTA. ¿Cuáles serían los efectos de la propuesta sobre la competencia en los mercados, y sobre el comercio nacional e internacional?



FORMULARIO AIR

Beneficiosos, pues a través de los planes y programas de desarrollo urbano es posible advertir los usos contemplados para los predios particulares, la infraestructura propuesta y existente, zonas de riesgos y en tener la seguridad jurídica de las inversiones en proyectos inmobiliarios.

22. Cuáles serían los efectos de la propuesta regulatoria sobre los consumidores o sobre los usuarios de bienes y servicios, en términos de precios, calidad y disponibilidad de los bienes y servicios?

Seguridad jurídica en relación a los requisitos necesarios para la obtención de los permisos, licencias y servicios, tiempos de atención a acordes a la complejidad de los trámites, contempla derechos de los particulares.

23. Justifique la viabilidad para las micro, pequeñas y medianas empresas para cumplir con las obligaciones establecidas en la propuesta.

No varía la documentación ni los requisitos de obtención de permisos y licencias a las contempladas en la ley vigente, además se incluyeron documentos básicos que no están previstos en la ley que se abroga, y resolución de trámites de manera conjunta para la simplificación de los trámites administrativos.

ANÁLISIS DE COSTOS

24. COSTOS CUANTIFICABLES. Indicar un aproximado de los costos en términos monetarios, que le puedan generar a cada grupo o sector la regulación establecida en la propuesta. Para cada grupo o sector describa el costo incurrido, de ser posible, estime (en pesos por año) el monto y el rango esperados del costo.

COSTO CUANTIFICABLE #1

Descripción:

No varían los montos correspondientes al pago de derecho por la obtención de los servicios prestados.

Por otro lado, los costos que se pudiesen generar con la espera de 10 días mas para la resolución del trámite, se estiman menores a los beneficios de eliminar el trámite de municipalización

Grupo o Sector afectado:

Desarrolladores y constructores.

Cuantificación:

Costo: Monto esperado	\$0.00	Rango del costo: Límite Inferior	\$0.00	Rango del Costo: Límite Superior	\$0.00
------------------------------	--------	---	--------	---	--------

25. COSTOS NO CUANTIFICABLES. Identifique cada uno de los grupos o sectores que incurrirían en costos no cuantificables con motivo de la regulación establecida en la propuesta. En la parte del cuadro denominado evaluación cualitativa explique las razones que justifican la importancia del costo.

COSTO NO CUANTIFICABLE #1

Descripción:

No varían los montos correspondientes al pago de derecho por la obtención de los servicios prestados.

Por otro lado, los costos que se pudiesen generar con la espera de 10 días mas para la resolución del trámite, se estiman menores a los beneficios de eliminar el trámite de

Grupo o Sector afectado:

Desarrolladores y constructores.



FORMULARIO AIR

municipalización	
Evaluación Cualitativa:	
Importancia: <u>Bajo Impacto</u>	

ANÁLISIS DE BENEFICIOS

26. BENEFICIOS CUANTIFICABLES. Determinar los beneficios que resultarían de la aplicación de la regulación, los cuales deberán expresarse en términos de la reducción o eliminación del problema planteado. Para cada grupo o sector describa el tipo de beneficio recibido, de ser posible, estime (en pesos por año) el monto y el rango esperados del beneficio.

BENEFICIO CUANTIFICABLE #1					
Descripción:			Grupo o Sector beneficiado:		
No varían los montos correspondientes al pago de derecho por la obtención de los servicios prestados.			Desarrolladores.		
Cuantificación:					
Beneficio: Monto esperado	\$0.00	Rango del beneficio: Límite Inferior	\$0.00	Rango del beneficio: Límite Superior	\$0.00

27. BENEFICIOS NO CUANTIFICABLES. Determinar los beneficios no cuantificables que resultarían de la aplicación de la regulación, los cuales deberán expresarse en términos de la reducción o eliminación del problema planteado. Para cada grupo o sector describa el tipo de beneficio recibido y su importancia relativa. En la parte del cuadro denominada evaluación cualitativa explique las razones que justifican la importancia del beneficio.

BENEFICIO NO CUANTIFICABLE #1	
Descripción:	Grupo o Sector beneficiado:
Se elimina el trámite de la municipalización y los gastos asociados al mismo.	Desarrolladores.
Evaluación Cualitativa:	
Importancia: <u>Bajo Impacto</u>	

28. Justifique que los beneficios de la regulación son superiores a sus costos

Actualmente se encuentra vigente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la cual se ha aplicado con los recursos humanos y materiales con que cuentan las autoridades estatales y municipales, conforme a los presupuestos aprobados para este ejercicio fiscal, y con los cuales podrá ser posible la aplicación de la normatividad que se propone.

El beneficio social se refleja en un adecuado desarrollo urbano y de los asentamientos humanos en la entidad garantizado el derecho a la



FORMULARIO AIR

ciudad con beneficios en movilidad, equipamientos e infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades económicas y sociales de los habitantes de la entidad.

De igual forma se amplían los plazos de respuesta a las autorizaciones de rasantes, proyecto ejecutivo y ventas, con la intención de establecer plazos reales de atención y evitar con ello la interposición de juicios que alarguen el tiempo de respuesta.

Se elimina por otra parte, el trámite de la municipalización con los costos y gastos inherentes a los mismos, en beneficio de las personas físicas o morales dedicadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

29. Si desea proporcionar información adicional sobre los costos y beneficios esperados de la propuesta regulatoria (cuantificables o no cuantificables), tales como gráficos, tablas, modelos, etc. Anexarla en un archivo electrónico.

Nombre del archivo electrónico con información adicional:

No aplica

IV. TRÁMITES Y SERVICIOS

30. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS

a. ¿La regulación propuesta elimina trámites?	Se elimina el trámite de la municipalización.
b. ¿La regulación propuesta crea trámites?	Si, se crea un trámite
c. ¿La regulación propuesta modifica trámites?	Si, 3 trámites

El resto de las preguntas de esta sección sólo se aplica si la respuesta fue "afirmativa" para alguna de las tres opciones anteriores:

31. Si la regulación propuesta (crea) establece nuevos trámites, presente la información requerida en el siguiente cuadro:

TRAMITE NUEVO #1		
Nombre del trámite:	Dictamen de visto bueno o aprobación de las medidas de mitigación aplicables para los casos de construcciones o urbanizaciones en lotes o predios ubicados en zonas de riesgo.	
Fundamentación Jurídica (artículos aplicables)	Artículo 182	
Casos:	<p>Quién y en qué casos debe o puede realizarse el trámite:</p> <p>Quienes deseen realizar obras en predios catalogados como zonas de alto y muy alto riesgo hidrometeorológico o geológico</p>	<p>Población a la que impacta:</p> <p>A todos los que los que pretendan construir o desarrollar en dichas zonas de riesgo.</p>
Medio de presentación o solicitud: Formato Escrito libre <input checked="" type="checkbox"/> Medios electrónicos Otro:	<p>Tipo de Trámite:</p> <p>Obligatorio <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>De conservación</p> <p>Es un beneficio o servicio</p> <p>De inicio o procedimiento</p> <p>De consulta</p> <p>Otro:</p>	<p>Vigencia:</p> <p>Indefinida</p>
Plazo de resolución: #Días: 45-cuarenta y cinco Naturales: Hábiles: <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Efectos de no resolución:</p> <p>Afirmativa Ficta:</p> <p>Negativa Ficta: <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Ninguna:</p>	
Requisitos y documentos	Enumere los requisitos y documentos:	



FORMULARIO AIR

	1.- Solicitud; 2.- Copia del documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble; 3.- Plano de localización del inmueble; 4.- Estudios, peritajes e información técnica que sea necesaria; 5.- Proyecto arquitectónico (edificaciones mayores a tres niveles); y 6.- Proyecto urbanístico preliminar y peritajes en los fraccionamientos.	
Criterios para resolución	Enumere los criterios	
Técnicos	Atendiendo a los peritajes y estudios técnicos realizados por los profesionistas del área.	
Monto:	Ante quién se presenta: Señale Unidad administrativa y servidores públicos responsables.	Horario de atención:
Establecidos en el artículo 276 bis de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.	Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León. Titular: Arq. José Luis Ortiz Durán Salinas.	Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

32. En el caso de que la regulación propuesta modifique trámites existentes, presente la información requerida en el siguiente cuadro:

Trámite modificado #1		
Nombre del trámite:	Clave de RETyS:	
Proyecto de rasantes	Cada municipio	
Artículos aplicables:		
259 fracción III		
COMPARACIÓN DEL TRÁMITE ANTES Y DESPUÉS DE LA PROPUESTA		
CARACTERÍSTICAS	ANTES	DESPUÉS
PLAZO DE LA RESOLUCIÓN	# de días: 10 Hábiles: X Naturales:	# de días: 20 Hábiles: X Naturales:
EFFECTOS DE NO RESOLUCIÓN	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: X Ninguna:	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: X Ninguna:
REQUISITOS Y DOCUMENTOS ANTES	REQUISITOS Y DOCUMENTOS DESPUÉS	
Enumere los requisitos	Enumere los requisitos	
- Solo plano de rasantes con los niveles de calles	I. Solicitud de autorización del plano del proyecto de rasantes, firmado por el interesado; II. Copia del acuerdo del proyecto urbanístico y del plano del proyecto urbanístico autorizado, salvo que se soliciten conjuntamente con la autorización del proyecto urbanístico; III. Plano del proyecto de rasantes que deberá estar georreferenciado y con coordenadas UTM para Sistema (SICOF) y plano en autocad editable, el cual debe de contener: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal con las calles existentes en la zona.	



FORMULARIO AIR

		<p>IV. Acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;</p> <p>V. Documento que acredite estar al corriente del pago del impuesto predial y demás contribuciones a que está sujeto el inmueble; y</p> <p>VI. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.</p>
CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN ANTES		CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN DESPUÉS
<i>Enumere los criterios</i>		<i>Enumere los criterios</i>
Que tenga continuidad en el trazo, anchura, pendientes y cortes con la vía pública existente.		Que tenga continuidad en el trazo, anchura, pendientes y cortes con la vía pública existente.
Vigencia:		
<i>Describa vigencia antes:</i>		<i>Describa vigencia después:</i>
2-dos años		3-tres años
Trámite modificado #2		
Nombre del trámite:		Clave de RETyS:
Proyecto Ejecutivo		Cada municipio
<i>Artículos aplicables:</i>		
259 fracción IV		
COMPARACIÓN DEL TRÁMITE ANTES Y DESPUÉS DE LA PROPUESTA		
CARACTERÍSTICAS	ANTES	DESPUÉS
PLAZO DE LA RESOLUCIÓN	# de días: 30 Hábiles: X Naturales:	# de días: 40 Hábiles: X Naturales:
EFFECTOS DE NO RESOLUCIÓN	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: X Ninguna:	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: X Ninguna:
REQUISITOS Y DOCUMENTOS ANTES		REQUISITOS Y DOCUMENTOS DESPUÉS
<i>Enumere los requisitos</i>		<i>Enumere los requisitos</i>
<p>I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;</p> <p>II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;</p> <p>III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;</p> <p>IV. Fotografías de la situación actual del predio;</p> <p>V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;</p>		<p>I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo, firmada por el interesado;</p> <p>II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;</p> <p>III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;</p> <p>IV. Fotografías de la situación actual del lote o predio;</p> <p>V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con la copia del recibo oficial o estado de cuenta o convenio correspondiente;</p>



FORMULARIO AIR

VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VII. Avalúo Catastral;

VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;

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

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

XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;

XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

XIII. Programa y presupuesto de obra;

XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;

XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,

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

VI. Copia simple del título que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado, y el Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90- noventa días naturales de antigüedad;

VII. Avalúo catastral, que se podrá acreditar con copia simple del recibo oficial del pago del impuesto predial;

VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano del proyecto de rasantes;

Para el drenaje pluvial o manejo integral de las aguas pluviales se considerarán alternativas tendientes a alcanzar un impacto cero, debiendo utilizar para ello obras de infraestructura verde, a través de acciones de captura, retención mediante lagunas o tanques e infiltración del agua dentro del predio o lote, antes de ser vertida a cauces naturales o al sistema de drenaje pluvial, con instalaciones costeadas por el desarrollador, y podrán considerar lo siguiente:

- a) En los camellones y áreas verdes que se construyan se harán en depresión a fin de favorecer su impregnación con agua de lluvia.
- b) Para favorecer la entrada del agua de lluvia proveniente de las calles a los camellones o áreas verdes, los cordones de las banquetas serán dentados o buscando facilitar el acceso del agua a esos puntos.
- c) Para facilitar el mantenimiento de camellones y área verdes con sistemas de infraestructura verde se verificará la construcción de desarenadores.
- d) La infraestructura verde se realizara de acuerdo a la norma técnica estatal (guía o manual) que se realice, en tanto se expiden estas normas o manuales, los proyectos se someterán a la opinión y dictamen de la autoridad municipal competente en materia de drenaje pluvial, como parte de los sistemas de manejo integral de aguas pluviales.

Respecto al proyecto de drenaje pluvial o manejo integral de aguas pluviales, se deberá contar con el documento mediante el cual la Secretaría ratifique su viabilidad.

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

X. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos, en los términos de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

XI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el lote o predio;

XII. Programa y presupuesto de obra;

XIII. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además,



FORMULARIO AIR

	<p>firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables; y</p> <p>XIV. Plano del diseño urbano del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, que contenga:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El trazo, dimensiones y nomenclatura de las calles; b) La definición de las manzanas y su lotificación, describiendo su superficie, las medidas de las colindancias y la numeración propuesta; c) Las áreas de cesión al Municipio para destinos; d) La zonificación o propuesta de aprovechamiento de uso de suelo para cada lote o unidad privativa, acorde con los planes o programas de desarrollo urbano vigente o según antecedente de uso de suelo o del proyecto urbanístico; e) El cuadro de distribución de áreas; <p>XV. Copia simple del acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen; y</p> <p>XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.</p> <p>Los estudios de mecánica de suelos deberán de estar firmados por el perito que lo elabora o expide y por el perito director responsable de las obras. Los planos, programas y presupuestos de obras deberán ser firmados por los propietarios o apoderado legal, y por el perito director responsable de las obras.</p>
--	--

CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN ANTES	CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN DESPUÉS
<p><i>Enumere los criterios</i></p> <p>Que se cumpla con las disposiciones legales aplicables y presenten las autorizaciones de los proyectos por parte de las autoridades prestadoras de servicios.</p>	<p><i>Enumere los criterios</i></p> <p>Que se cumpla con las disposiciones legales aplicables y presenten las autorizaciones de los proyectos por parte de las autoridades prestadoras de servicios.</p>

Vigencia:	
<p><i>Describa vigencia antes:</i></p> <p>2-dos años</p>	<p><i>Describa vigencia después:</i></p> <p>3-tres años</p>

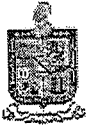
Trámite modificado #3	
<p>Nombre del trámite:</p> <p>Autorización de ventas</p>	<p>Clave de RETyS:</p> <p>Varía para cada municipio</p>
<p><i>Artículos aplicables:</i></p> <p>259 fracción V</p>	



FORMULARIO AIR

COMPARACIÓN DEL TRÁMITE ANTES Y DESPUÉS DE LA PROPUESTA

CARACTERÍSTICAS	ANTES	DESPUÉS
PLAZO DE LA RESOLUCIÓN	# de días: 10 Hábiles: X Naturales:	# de días: 20 Hábiles: X Naturales:
EFFECTOS DE NO RESOLUCIÓN	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: X Ninguna:	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: X Ninguna:
REQUISITOS Y DOCUMENTOS ANTES	REQUISITOS Y DOCUMENTOS DESPUÉS	
<p><i>Enumere los requisitos</i></p> <p>I. Solicitud de autorización de ventas;</p> <p>II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;</p> <p>III. Título que acredite la propiedad del predio;</p> <p>IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;</p> <p>V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;</p> <p>VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;</p> <p>VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;</p> <p>VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;</p> <p>IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley; y</p> <p>X. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.</p>	<p><i>Enumere los requisitos</i></p> <p>I. Solicitud de autorización de ventas, firmado por el interesado;</p> <p>II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado, salvo que solicite conjuntamente las dos autorizaciones.</p> <p>III. Título que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado;</p> <p>IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días naturales de anterioridad;</p> <p>V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras de urbanización establecidas en esta Ley o en el proyecto ejecutivo, la propuesta de garantía debe de ser tomando en cuenta el programa y presupuesto de obras de urbanización por realizar y conforme al artículo 271 de esta Ley.;</p> <p>VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y transporte público urbano;</p> <p>VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;</p> <p>VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley; y</p> <p>IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 156 de ésta Ley;</p> <p>X. Acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto</p>	



FORMULARIO AIR

	<p>las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;</p> <p>XI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.</p>
CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN ANTES	CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN DESPUÉS
<p>Enumere los criterios</p> <p>Que se cumpla con las disposiciones legales aplicables.</p>	<p>Enumere los criterios</p> <p>Que se cumpla con las disposiciones legales aplicables.</p>
Vigencia:	
<p>Describa vigencia antes:</p> <p>No tiene</p>	<p>Describa vigencia después:</p> <p>No tiene</p>

33. En el caso de que la regulación propuesta elimine trámites existentes, presente la información requerida en el siguiente cuadro. (Para cada uno de los trámites eliminados)

NOMBRE DEL TRÁMITE	CLAVE DE RETys	DISPOSICIÓN/PRECEPTO QUE FUNDAMENTA LA ELIMINACIÓN
Municipalización	Diverso para cada municipio	No aplica

V. DOCUMENTOS DE APOYO


34. Escriba el título de los documentos o fuentes de información consultada o elaborada que considere fueron importantes en la elaboración de la propuesta y del AIR. En su caso, anexe los archivos electrónicos correspondientes.

Título del documento	Nombre del archivo electrónico
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.	

Nombre y firma


ING. ROBERTO RUSILDI MONTELLANO
Secretario de Desarrollo Sustentable

Titular de la Dependencia


Lic. Ana Fernanda Hierro Barba
Directora de Control Interno, Vinculación
Y Comunicación Social
Responsable de la Mejora Regulatoria,
Enlace

Comisión Estatal de
Mejora Regulatoria
01 SEP 2017
RECIBIDO



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO



**C.C. DIPUTADOS QUE INTEGRAN LA LXXIV LEGISLATURA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTES.-**

C. JAIME HELIODORO RODRÍGUEZ CALDERÓN, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 68, 69, 81, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 2, 4, 18 fracciones II, III, X y XIII, 20, 21, 29, 32 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; me permito comparecer ante esa H. Soberanía Popular para el efecto de someter a su consideración la presente **Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

*Se solicita
enviar la
presente a
la Comisión
de Desarrollo Urbano
R. Russaldi*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los asentamientos humanos en un territorio o suelo y el consecuente desarrollo urbano, es decir, la necesidad de planear y regular los centros de población que se van conformando a medida que va aumentando el área sobre el cual tiene influencia un asentamiento humano, se han regulado mediante disposiciones expedidas por los tres niveles de gobierno; a nivel federal es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en el ámbito estatal igualmente por la respectiva Constitución Política del Estado y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, a la cual le han antecedido Leyes con otras denominaciones. En el ámbito municipal se cuenta con los planes o programas de desarrollo urbano municipal, de centro de población y los programas parciales, así como con los reglamentos de zonificación y usos del suelo, y de construcción municipal.

La regulación estatal debe enmarcarse en el contexto internacional y nacional obligado por los Convenios Internacionales y las Leyes de carácter general que se han aprobado en el país. Entre otros los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Organización de Naciones Unidas New York, E.U.A. 2015, Acuerdo de Cambio Climático, Paris, Francia 2015, el Marco de Sendai para Reducción de Riesgos de Desastres 2015-2030, Agenda de Desarrollo Urbano 2030 Habitat III – ONU, Quito, Ecuador 2016.

En el marco de los Objetivos del Desarrollo Sostenible de la Organización de Naciones Unidas, se prevé en el objetivo 11 el del Programa ONU-Habitat III, que hay que conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, esto a fin de tener ciudades productivas que contribuyan al crecimiento económico, la generación de empleos y la igualdad de oportunidades. Con infraestructura suficiente y adecuada para sostener a la población, la economía y proporcionar mejor calidad de vida. Un crecimiento urbano y económico que no destruya ni degrade el medio ambiente, sino por el contrario lo conserve y proteja. Ciudades con una gobernanza urbana eficaz, coordinada, sustentada en un buen marco legislativo y con instituciones fuertes y sólidas.

Los convenios internacionales y los instrumentos federales, como el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, indican que es necesario marcar reglas para la contención del crecimiento de las ciudades, evitando la expansión desordenada, buscando la compactación bajo esquemas de desarrollo sustentable. Esta pauta es aplicable sin lugar a duda para la Zona Metropolitana de Monterrey, ya que se ha triplicado su tamaño en los últimos 15 años, perdiendo competitividad, reduciendo las áreas verdes, subutilizando lotes baldíos, descuidando el Centro Metropolitano de Monterrey por tener una planeación fragmentada y sin coordinación.

La necesidad de actualizar el marco regulatorio también se debe a los cambios surgidos en los últimos años, ya que la Ley General se modificó hace 30 años y de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en Nuevo León hace 8 años; cambios políticos, económicos, sociales, demográficos con una dinámica diferente a la de aquellos años. Esto se previó en los objetivos de desarrollo sustentable del Plan Estratégico para el estado de Nuevo León 2015-2030, en que se plantea reafirmar una cultura de la legalidad e instituciones eficaces, al mismo tiempo de contar con una planeación, regulación y gestión inclusiva que fomentará el desarrollo sustentable, tanto en zonas urbanas como rurales. Asimismo, el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, en el tema de desarrollo urbano y vivienda, en la estrategia de contar con una planeación y administración urbana eficiente y efectiva, tiene como línea de acción proponer iniciativas para actualizar la legislación y normatividad urbana con un enfoque de sustentabilidad y coordinación intermunicipal.

Es necesario que la normatividad del desarrollo urbano incluya medidas para la prevención de riesgos evitando acciones de crecimiento en zonas inundables; por falta de usos y destinos de suelo a distancias accesibles, la pérdida de capital natural o la erosión por la expansión urbana; los largos traslados de las personas, por la lejanía de las zonas habitacionales; la segregación social y desigualdad, por lo que una Ley que regule y contemple estos aspectos, permitirá un desarrollo urbano sustentable.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

La actual zona metropolitana y la interrelación socioeconómica entre los municipios que, presentan continuidad demográfica, económica, en transporte, en infraestructura y equipamiento, da lugar a que el flujo de una buena parte de personas y bienes de la periferia se dirijan hacia el centro metropolitano.

Por consiguiente, los municipios de la Zona Metropolitana comparten problemas y oportunidades comunes, de ahí la necesidad de buscar las soluciones conjunta o coordinadamente entre las autoridades de estos municipios. El tema de la planeación y la gestión metropolitana debe ser considerado en esta Ley.

Por otra parte, se tiene que considerar el desarrollo de todas las regiones del estado por igual, con un ordenamiento territorial equitativo, ofreciendo servicios y equipamientos de alcance regional, pensando siempre en las diferentes necesidades y potencial de cada región.

A su vez, el proceso de planeación debe considerar la mezcla de usos del suelo que busca beneficiar a la ciudadanía para evitar la dispersión y largos traslados; fomentar el desarrollo económico y la productividad; y acercar los servicios a las personas. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial tendrá que hacerse conjunta y coordinadamente siempre vigilando que esta mezcla no afecte la calidad de vida e integridad de las personas.

La densidad en la Zona Metropolitana ha ido decreciendo en los últimos 15 años debido a la expansión del área urbana, provocado por la construcción de zonas habitacionales que carecen de los servicios y equipamientos urbanos necesarios. Las políticas de densificación buscan como fin el acceso a una vivienda digna contenida en la Constitución Política así como en la Ley General. Con eso se busca la compactación de la ciudad para acercar a las personas a los satisfactores urbanos, con el beneficio consecuente de tener más tiempo libre para la convivencia familiar y el acceso a oportunidades de empleo y recreación. Una mayor densidad en zonas urbanas estratégicas, permite cumplir con los principios de la Ley General, no obstante siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios o amenace la seguridad, salud o integridad de las personas, de acuerdo a las condiciones de desarrollo en cada municipio.

El estado de Nuevo León y particularmente la Zona Metropolitana, padece una alta tasa de motorización, es decir en promedio existe un auto por cada dos personas, este patrón de movilidad, tiende a transformarse mediante la ampliación de las opciones de movilidad como el transporte urbano o medios no motorizados; no obstante la gran cantidad de vehículos en circulación



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

requieren de un espacio para estacionamiento lo más cercano posible a los satisfactores, en tanto esta tendencia no se modifique es necesario contar con esos espacios de manera lógica de acuerdo a los usos del suelo que se consideren más demandantes. Lo cierto es que hay que asegurar el cumplimiento de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, asignando la obligación de tener cajones o lugares de estacionamiento para las personas con discapacidad y para asegurar el acceso a las instituciones gubernamentales.

Por otra parte, a fin de atender el proceso de administración y gestión urbana por parte de los municipios conlleva tiempo, recursos humanos capacitados y tecnología para la atención a trámites y denuncias, labor que para muchos de estos municipios es complicada debido a la carga de trabajo y a la falta de recursos. La aplicación de la Ley y reglamentos significan actuaciones acuciosas que deben ser realizadas con la intervención de otras áreas de actuación como el poder judicial, a fin de tener elementos jurídicos para los casos de sanciones de clausura y suspensión que los municipios impongan, tengan un mayor sustento y fuerza jurídica, cumpliendo con el objeto de la Ley General.

Estas leyes y reglamentos regulan las atribuciones del Estado y de los Municipios en las materias de desarrollo urbano, planeación y ordenamiento territorial mediante la expedición de los planes y programas de desarrollo urbano estatales, regionales, sectoriales y de nivel municipal, la participación ciudadana en estos temas, así como los diversos trámites urbanísticos que tienen que ver con el desarrollo urbano y sus requisitos, derechos y obligaciones de los ciudadanos, los temas materia de la reglamentación municipal de zonificación y construcción, las diversas formas de comprobar el cumplimiento de las normas, los planes y programas de desarrollo urbano, las medidas de seguridad, sanciones y el procedimiento de inspección y vigilancia, y los recursos administrativos.

En cuanto a la Ley General de los Asentamientos Humanos, ésta estuvo vigente desde el mes de julio de 1993 hasta el 28 de noviembre del año 2016, fecha en que se expidió la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, misma que en esencia adopta la mayor parte del contenido de la Ley que le antecedió, incluyendo, adicionalmente, algunos temas nuevos como los principios de política pública, la movilidad, el espacio público, la resiliencia, el sistema de información territorial, entre otros, y en su artículo Tercero Transitorio establece la obligación de los tres órdenes de gobierno para que en un plazo de un año se proceda a crear o adecuar las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de esa Ley.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Por lo que respecta al Estado de Nuevo León, es la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León la que contiene las disposiciones relacionadas con los contenidos o temas que regula la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Al respecto, en relación a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta fue expedida en el Periódico Oficial del Estado número 120 – I, del día 9-nueve de septiembre del año 2009, la cual, por sí misma requiere de reformas, a fin de incluir aspectos que, derivado de su aplicación, las autoridades han visto necesarias, propuestas que se han recibido con anticipación por parte de algunos municipios y organizaciones civiles, las cuales fueron analizadas y se fueron integrando como una propuestas de reformas a la Ley antes citada.

Sin embargo, al expedirse la nueva Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en adelante Ley General, fue necesario replantear el texto de otras normas de la Ley estatal vigente, que necesariamente deben reformarse para adecuarlos a los principios y contenidos de la citada Ley General.

Con los antecedentes antes expuestos, se elaboró la presente iniciativa de ley, denominada **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, la cual consta de 240 artículos distribuidos en trece títulos, de los cuales se expone un resumen de los puntos principales de lo que contienen.

En el Título Primero, de las disposiciones generales, comprende tres capítulos, en los que se regula lo relativo al objeto de la Ley, los principios de política pública en la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y el ordenamiento territorial, y las causas de utilidad pública, en el cual, se incluyen los objetos y principios de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para hacerlos aplicables a nivel estatal.

Se establecieron algunos conceptos de la Ley General y su aplicabilidad local, se dejaron la mayoría de los vigentes, y se agregaron 30 definiciones, sumando más de 90 conceptos, para el efecto de tener una interpretación homogénea tanto para los destinatarios de la norma como de las autoridades que la aplican.

Se incluyen las causas de utilidad pública previstas en la Ley vigente y en la Ley General, con el fin de que se pueda contar con una norma que permita



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

cumplir con los objetivos, propósitos o fines de esta Ley, según cada causa de utilidad pública.

En el Título Segundo, denominado de la concurrencia entre órdenes de gobierno, coordinación y concertación, desarrollado en cuatro capítulos, que comprenden: el primero de la concurrencia en las materias del ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de los tres niveles de gobierno; el capítulo segundo se refiere a las atribuciones del Estado, a través del Congreso, el Gobernador, por sí y por conducto de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, autoridad competente en las materias antes citadas; el capítulo tercero es el relativo a las atribuciones de los Municipios; y el capítulo cuarto comprende la coordinación entre autoridades y concertación con los sectores social y privado.

Al respecto, se tiene que se establece un artículo que reconoce expresamente la concurrencia entre los órdenes de gobierno; se describen las funciones del Congreso, las necesarias para el Gobernador, la Secretaría de Desarrollo Sustentable y los municipios, diferenciando las del Ayuntamiento y las del Presidente Municipal.

En todas las distribuciones de competencias se incorporaron las atribuciones que describe la Ley General en sus artículos 10 y 11, disponiéndolas conforme al nivel de gobierno que corresponde, y se incluye una norma para que los municipios y el Estado proporcionen capacitación permanente y profesionalicen las áreas de desarrollo urbano, con el objeto de que estas áreas de la administración y del servicio público cuenten con personal más capacitado, con lo que proporcionará un mejor servicio; y se sostiene el principio de coordinación y concertación entre entes de gobierno y particulares.

El Título Tercero, denominado Órganos Deliberativos y Auxiliares, comprende tres capítulos: el de Disposiciones Generales, el del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y el tercero de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. En el primer capítulo se expresa cuáles son los Consejos que establece la Ley General, como lo es el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el de Desarrollo Metropolitano y los consejos municipales de desarrollo urbano. En el capítulo segundo se describe la integración, atribuciones y funcionamiento del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y del Consejo Municipal, en los cuales se asegura que se integren con la participación ciudadana, de los representantes de la academia, organismos y los tres órdenes de gobierno. También se incorpora un artículo en el cual se posibilita que el Estado o los municipios cuenten con un instituto de planeación, con el propósito de que las tareas de la planeación urbana sea realizada por personal con pericia en éstas



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

funciones, y que el contenido de los planes y programas atienda a circunstancias urbanísticas y no de carácter cíclico según los períodos de gobierno del nivel estatal o municipal. En el capítulo tercero se regula la integración y funcionamiento de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, que en términos generales se incorporan lo que actualmente expresa la Ley de Desarrollo Urbano vigente, incluyendo como dependencias que pueden ser invitadas a participar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del gobierno Federal y cambiando el nombre del Consejo estatal, conforme a su denominación actual, según la Ley General.

En el Título Cuarto, que comprende a las Zonas Conurbadas, Zonas Metropolitanas y de las Regiones, por lo que se separa en igual número de capítulos e igual denominación. En ellos se desarrolla el tema metropolitano y de conurbación con más claridad en su integración y funcionamiento, en el que se incluyen algunas ideas tomadas de un proyecto de Ley de Reconocimiento de las Zonas Metropolitanas; se expresan las atribuciones de los municipios respecto a la conurbación y su pertenencia a la zona metropolitana; y se amplía los temas de interés metropolitano complementándose de entre los que indica la Ley General y la vigente Ley de Desarrollo Urbano. En cuanto a las regiones se dejan las mismas bases jurídicas que las que actualmente están vigentes.

En el Título Quinto, denominado de la Planeación Urbana, que comprende cuatro capítulos: el del sistema de planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el procedimiento de elaboración; consulta y aprobación de planes y programas de desarrollo urbano; el contenido de los planes o programas que integran el sistema estatal de planeación, con trece secciones; y el de los efectos de los planes de desarrollo urbano.

En términos generales se puede resumir este título en lo siguiente:

1. Se describen a los planes y programas de desarrollo urbano que conforman el sistema estatal del ordenamiento territorial y desarrollo urbano acorde a las nuevas denominaciones que indica la Ley General.
2. Se establecen los contenidos para los diferentes tipos de planes y programas de desarrollo urbano, principalmente el Estatal, de las zonas metropolitanas o conurbadas, y en lo relativo a los planes de desarrollo urbano municipal y el del programa de desarrollo urbano de centro de población, se adecúa a los términos de la Ley General.
3. Se amplía la atribución del Estado para evaluar la congruencia entre los diversos planes y programas del sistema estatal de planeación, no solo en el sistema, sino en su contenido y procedimiento, a fin de asegurar que



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

efectivamente el proceso de elaboración y consulta de estos instrumentos cumpla con las normas correspondientes.

4. Se modifica la denominación de algunos de los programas sectoriales para actualizarlos (movilidad, de espacios públicos y equipamiento urbano).

5. Se desarrolla el proceso de consulta pública de los planes a mayor detalle, para dar seguridad jurídica.

6. Se desarrolla el proceso de modificación parcial de planes y programas de desarrollo urbano, lo cual es casi bajo las mismas normas vigentes.

7. Se expresan los efectos de los planes de desarrollo urbano, entre otros, que la dependencia estatal o municipal competente en infraestructura u obras públicas, deberá cumplir con estos planes en cuanto a qué las obras que pretendan ejecutar estén comprendidas en estos instrumentos.

8. Se regula a mayor detalle el tema de la densificación, que la Ley General no expone más limitantes que la de la capacidad de los servicios públicos de agua y drenaje, electricidad y la movilidad, por lo que se propone que la densificación esté vinculada a la planeación urbana municipal para que se tenga un principio de lógica urbana en cuanto a servicios y equipamiento.

9. Se definen los programas sectoriales y su contenido: de vivienda; del agua, en el que se incluye un programa sectorial del manejo de aguas pluviales; de movilidad, en el cual se incluyen las disposiciones de los artículos 70, 71, 72 y 73 de la Ley General sobre movilidad; de espacios públicos y equipamiento urbano, en el que se incorpora lo que disponen los artículos 74 y 75 de la Ley General, y también se incluye el programa de parques y espacios públicos.

10. En cuanto a los planes de desarrollo urbano de nivel municipal, se alinean a las disposiciones de la Ley General, y se incluye el que se determinen zonas de salvaguarda para que exista una separación entre los usos de suelo habitacional y otros usos que se consideran no aptos para colindar con viviendas, como plantas de tratamiento de residuos sólidos, empresas peligrosas, aeropuertos, plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas de hidrocarburos, entre otras.

11. Se incluye un artículo para desarrollar lo del contenido de los planes de desarrollo urbano municipal para los municipios con población menor a cincuenta mil habitantes, como lo indica el artículo 42 de la Ley General.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

12. Se amplía el término para que los municipios modifiquen sus planes y programas a 5 años, a fin de que se cuente con más tiempo para su ejecución, se tenga más certeza jurídica en materia de zonificación, y se pueda realizar una evaluación y un análisis respecto a la conveniencia o no de ratificarlo, estableciéndose que en estos casos el Ayuntamiento expida un acuerdo de la ratificación, a manera de que exista una constancia de que se realizó dicha revisión.

En el Título Sexto, denominado de las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población, que se desarrolla en tres capítulos denominados: de las regulaciones de la propiedad en los centros de población; del suelo y las reservas territoriales; y de la regularización de la tenencia de la tierra. En lo general se continúa con lo que actualmente establece la Ley vigente, incorporando las normas de los artículos 51 y 56 de la Ley General, en cuanto a que en los planes de desarrollo urbano de los centros de población se describan las acciones de crecimiento, conservación y de mejoramiento, los proyectos principales de infraestructura, equipamiento y servicios entre otros, y que las acciones fuera de los límites de un centro de población, requerirán de la modificación al programa de centro de población, debiéndose de garantizar la conectividad. Se reitera la prohibición de regularizar predios con viviendas en zonas de riesgo, y se indica el procedimiento para permitir la densificación en lotes, predios o edificaciones.

En el Título Séptimo, denominado de la Zonificación, Usos y Destinos del Suelo y Estructuración de los Centros de Población, consta de siete capítulos, el primero relativo a la zonificación primaria continuando la misma clasificación, sin embargo, se aclara que será área no urbanizable, entre otras, las áreas o porciones de los lotes o predios que tengan pendiente de suelo mayor al 45%-cuarenta y cinco por ciento, con lo cual en esa porción de suelo no se podrán realizar urbanizaciones; en el segundo capítulo, denominado de los usos del suelo y de edificación y destinos del suelo, se amplían los tipos de densidades en el área urbanizable hasta un máximo de 200 viviendas por hectárea, y se incluyen más casos en la clasificación de las funciones comercial, de servicios, como la telecomunicación o energías renovables. En los usos agropecuarios se incluyen a los invernaderos, viveros, avícolas, la apicultura, entre otros. En el uso de suelo industrial se incluye a la de tamaño mediano y se desarrolla a mayor detalle el procedimiento de la homologación de los usos y destinos del suelo. En los destinos del suelo igualmente se amplía la clasificación y su distribución y se continúa con la prohibición de los usos de suelo de casinos y centros de apuestas, casas de juegos y similares.

En el capítulo tercero de la infraestructura, el equipamiento urbano y las áreas verdes, se hace una clasificación de los espacios abiertos y / o áreas verdes



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

(sistema de parques). Se proponen ajustes en el procedimiento para realizar las aportaciones para el equipamiento educativo, estableciéndose la tasa aplicable. Se eliminan restricciones de distancia a gasolineras y gaseras en atención a la Comisión Nacional de Competencia Económica que busca la libre competencia.

En el capítulo cuarto, que se refiere a las vías públicas se propone una nueva regulación de vías públicas en la administración y área de servicio. El capítulo quinto, que regula lo relativo a la resiliencia, se asocia a los Atlas de Riesgo y se replantea el procedimiento y el proceso de consulta de los Atlas. Se obliga a la consulta y presentación de los estudios al Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico Estatal, para su opinión, previo a la solicitud de la licencia de construcción.

En el capítulo sexto, del dictamen de impacto urbano e impacto urbano regional. Se ampliaron los casos que requieren presentar estudios de impacto urbano; y el último capítulo que es el séptimo, relativo al estudio de movilidad, se modifican los casos en que sí se requiere presentar, en razón a la cantidad de cajones de estacionamiento que se proyectan en la edificación. Además se modifica el contenido del estudio, para que se realice más adecuadamente.

En el Título Octavo, denominado de las Políticas de Fundación, Crecimiento, Conservación y Mejoramiento Urbano, se compone de siete capítulos, que son los siguientes: el primero regula la fundación de los centros de población; el segundo se refiere a las reglas generales para ejecutar acciones de crecimiento urbano; el tercero comprende las normas para el fraccionamiento y urbanización del suelo, ya sean de urbanización inmediata o progresiva, habitacionales, comerciales y de servicios, industriales, funerarios, campestres, recreativos y turísticos o agropecuarios; el capítulo cuarto contiene la normativa para los conjuntos urbanos, el capítulo quinto se refiere a las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones de terrenos; el capítulo sexto comprende a las construcciones y el capítulo séptimo desarrolla lo correspondiente a las acciones de conservación y mejoramiento y la imagen urbana. Al respecto de estos temas, en lo general, se continúan las mismas normas que los de la Ley vigente.

Sin embargo se establece la posibilidad que los municipios implementen el servicio de ventanilla única para mejorar el proceso de atención de los expedientes de solicitudes. Además que tengan a disposición de los interesados todos y cada uno de los requisitos de cada trámite. Se expresa conjuntamente los fraccionamientos y conjuntos urbanos sujetos la régimen de propiedad en condominio horizontal para que sean tratados conforme a las mismas normas; se permite el integrar usos no habitacionales complementarios



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

y compatibles en los usos habitacionales; se regula a mayor detalle lo de la cesión de áreas al municipio para los casos de subdivisiones y parcelaciones, y lo de la contribución para los casos de que se aproveche la densificación.

También se incluye una norma para que se permita realizar anticipadamente la cesión del área municipal y de que pueda realizarse en otro sitio a fin de contar con áreas suficientemente amplias para el equipamiento educativo y de barrio, también que se permita la posibilidad de agrupar áreas de cesión entre diferentes propietarios a fin de obtener mayor área aprovechable para los destinos, se desarrolla a mayor detalle lo de los conjuntos urbanos a fin de que se describa claramente cuando aplican las normas de la construcción y en qué casos aplican las normas de fraccionamientos. En las subdivisiones se indica cómo se puede obtener el lote promedio y se incluye que también se permiten cuando den frente a un área vial común de los regímenes en condominio horizontal.

En las construcciones se indica en qué casos deben incluirse cajones de estacionamiento, y se deja la atribución de los municipios para que en sus reglamentos expresen cuándo sea necesario incluir los cajones. En los edificios con 60 metros de altura o más se debe de habilitar en la azotea un área para el aterrizaje de helicópteros, para casos de emergencias.

En el Título Noveno, denominado del Procedimiento para Autorizar Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, consta de cuatro capítulos. El primero de las autorizaciones de fraccionamientos y urbanización del suelo; el segundo es el de las autorizaciones de conjuntos urbanos, el tercero de las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y parcelaciones, y el cuarto de las licencias de uso del suelo, construcción y edificación. En estos temas se conservan muchos de las disposiciones vigentes.

No obstante, es necesario realizar cambios específicos en materia de fraccionamientos, como incluir algunos requisitos necesarios, que ya se solicitan en los reglamentos municipales pero no están incluidos en la Ley vigente. Se elimina el trámite de municipalización, para que sus efectos queden en el de terminación de obras. Se amplían los plazos para resolver en las autorizaciones del proyecto del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y en la autorización de ventas, expresando que al solicitarse autorizaciones agrupadas, aplicará el plazo mayor de las autorizaciones que se soliciten. Además se establece que desde la factibilidad se deberán indicar las afectaciones por destinos que se deben de respetar y en esta etapa se debe de presentar la factibilidad para el transporte público, en los casos de los desarrollos en áreas urbanizables.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

En el análisis del proyecto urbanístico se le da el mismo trámite que a las demás solicitudes de autorización, en relación al tiempo para las preventivas y los desechamientos cuando se requiere mayor información o faltan de presentar requisitos. Se desarrolla a mayor detalle los casos de las entregas parciales de los desarrollos. Se aumenta el término de la vigencia de factibilidad, lineamientos generales y el proyecto urbanístico, de 3 a 5 años.

Se desarrolla el tema de conjunto urbano para diferenciar claramente cuando se requerirá de licencia de construcción y cuando se deberá tramitar conforme a las etapas de fraccionamientos.

En las subdivisiones, relotificaciones y fusiones queda expresamente establecido que dejarán de tener efectos las que no se inscriban en el Registro Público en el plazo de 130 días hábiles.

Con el objeto de agilizar los trámites establece la posibilidad de solicitar las licencias de uso de suelo, construcción y uso de edificación simultáneamente. Se expresa que la licencia de uso de suelo surte efectos respecto a una superficie de suelo bien identificada, con independencia de que éste sea transmitido en propiedad o sujeto a subdivisión o fraccionamiento. Se amplía el término para la caducidad de la licencia, de 3 a 5 años. Se incluye un trámite de consulta de uso de suelo (sin constituir licencia) para que el interesado conozca la zonificación y los lineamientos urbanísticos aplicables a su inmueble, sin necesidad de tramitar la licencia de uso de suelo. Este trámite no genera derechos.

En cuanto a la licencia de construcción se expresa que su vigencia la establecerán los ayuntamientos en los reglamentos municipales, que no será necesario solicitar el cambio de titular de la licencia al venderse el inmueble, excepto que la obra no esté en proceso y se venda el inmueble y el nuevo propietario le quiera realizar cambios al proyecto.

Se introduce la figura del verificador responsable del proyecto de una construcción, como un auxiliar de los municipios, para la revisión de los requisitos de los trámites de las licencias de construcción.

Se incluye una norma para el trámite de la autorización del régimen de propiedad en condominio de edificaciones, expresando sus requisitos.

En la licencia de uso de edificación se expresa que es nominativa e intransferible, útil sólo para el giro o aprovechamiento solicitado, y se amplía el término para la caducidad de la licencia, de 3 a 5 años.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Se indica expresamente que es lo que se permite en las áreas con pendiente de suelo mayor al 45% - cuarenta y cinco por ciento, como son la instalación de infraestructura eléctrica, vialidad regional, caminos privados, instalaciones de telecomunicación y radiodifusión, entre otros. Se incluye la forma para determinar la pendiente de suelo de los inmuebles.

Se establece que en un predio con pendientes variables podría haber aprovechamientos parciales en la porción donde no sobrepase la pendiente máxima permitida.

En general se ajustaron procedimientos administrativos a la realidad de la gestión municipal y se reorganizó y se procuró la simplificación de la tramitología para darle mayor agilidad a los procesos de autorización.

El Título Décimo, denominado de los Instrumentos de Fomento al Desarrollo Urbano, se conforma de cuatro capítulos. En el primero relativo a los programas de fomento urbano, se regulan los estímulos fiscales y financieros, los polígonos de actuación, el reagrupamiento parcelarios, y el centro de colaboración geoespacial y los sistemas de información. El capítulo segundo es de las facilidades administrativas. En el capítulo tercero se incluyen las normas técnicas estatales y en el capítulo cuarto las normas para los peritos responsables de obra y de los estudios técnicos.

En los programas de fomento urbano se adecúa a lo que establece el artículo 101 de la Ley General.

En el reagrupamiento parcelario también se modifica para que esté acorde con lo que dispone el artículo 84 de la Ley General.

Se incluye la facultad del Estado, a través de la Secretaría, para elaborar normas técnicas estatales en temas como planeación, movilidad, pavimentos, manejo de aguas pluviales, entre otros temas

Se incluye un esquema de certificación para directores de obra, peritos y tramitadores, y la creación de un padrón estatal de profesionistas que presten servicios en las diferentes materias del desarrollo urbano.

El Título Décimo Primero, denominado de las Bases Generales para la Reglamentación Municipal, se compone de dos capítulos, el primero es el de las bases generales para la reglamentación municipal en materia de zonificación y usos del suelo, y el segundo es el de bases generales para la reglamentación municipal de la construcción.

Se mantienen los mismos principios de la Ley vigente, sólo se incluyen reformas para complementarse con lo que prevé la Ley de Gobierno Municipal.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Se incluye como tarea de coordinación, la homologación de reglamentos municipales de zonificación, usos del suelo y construcción.

El Título Décimo Segundo, denominado del Control del Desarrollo Urbano consta de nueve capítulos, que son:

- Capítulo Primero - Del cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano.
- Capítulo Segundo - De las medidas de seguridad.
- Capítulo Tercero - De las sanciones.
- Capítulo Cuarto - De la inspección y vigilancia.
- Capítulo Quinto - De los derechos de los particulares.
- Capítulo Sexto - Del procedimiento administrativo.
- Capítulo Séptimo - De las medidas de defensa.
- Capítulo Octavo - De la denuncia pública.
- Capítulo Noveno - De las medidas alternas de solución de controversias.

En términos generales se conservan los mismos principios de la Ley vigente.

Se indica que se requiere de resolución judicial en los casos de las sanciones de suspensión de obras y clausuras, sólo para los casos de incumplimiento a un proyecto arquitectónico autorizado o una licencia de construcción o a su resolución. Cuando se trate de construcciones o urbanizaciones que no cuenten con autorizaciones no aplicará este procedimiento.

Se propuso una reducción a las multas atendiendo a la equidad social y se cambia de salarios mínimos a la unidad de medida y actualización vigente.

En el capítulo de los derechos de los particulares se modifica para adecuarlo a lo que expresa el artículo 60 de la Ley General, de fundar y motivar las resoluciones negativas y de hacer del conocimiento público los requisitos de cada trámite.

El término para que se configure la negativa ficta se cambia de días naturales a días hábiles, que son en los que realmente aplican en las actuaciones administrativas.

En lo relativo a los recursos, se modifican para que quede expresamente claro en qué momento corren algunos términos que se conceden, y en el caso de que se tomen en cuenta nuevas pruebas o hechos se modifica para que el plazo concedido para argumentar sea en días hábiles y no naturales.

La denuncia pública se adapta a las normas de la Ley General.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

El Título Décimo Tercero, denominado Instrumentos de Participación Democrática y Transparencia, cuenta con dos capítulos, el de la participación ciudadana y social y el de los observatorios ciudadanos. Estos capítulos incluyen los temas previstos en los artículos 92, 93, 94, 95, 99 y 100 la Ley General.

Para lograr los objetivos del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano que se establecen en la Ley General y en los planes y programas de la materia, es necesario contar con una Ley Estatal que guie y oriente las acciones públicas y privadas hacia el orden en el crecimiento urbano con justicia y equidad, por lo que consideramos que este proyecto servirá para tal fin.

Finalmente, y en atención a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León, se anexa el análisis de impacto regulatorio correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto, me permito proponer a esa H. Soberanía el siguiente proyecto de:

"Decreto Núm. ____

Artículo Único. Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO
OBJETO DE LA LEY**

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado de Nuevo León. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia del Estado y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los Espacios Públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población y en general del territorio del estado;
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia;
- VI. Establecer las bases que regirán la participación del Estado y los Municipios en la planeación de las zonas metropolitanas y conurbaciones en el Estado, así como las bases de coordinación para la ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en dichas zonas;
- VII. Determinar las bases conforme a las cuales se dará la participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano;
- VIII. Establecer los instrumentos de gestión y fomento, para la inducción, concertación y coordinación de los distintos agentes públicos, sociales y privados que intervienen en el desarrollo urbano del Estado; y
- IX. Determinar las bases generales conforme a las cuales los Municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas,



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia.

En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán supletoriamente el Código Civil del Estado de Nuevo León y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para los actos de notificación de las resoluciones administrativas; para el ofrecimiento, desahogo y valorización de pruebas, así como para los demás actos procesales.

ARTÍCULO 2.- Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

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

Es obligación del Estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

II. Aprovechamiento: el uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

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



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

IV. 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, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo, que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, las áreas de terreno o suelo de un lote o predio con pendientes naturales mayores al 45%-cuarenta y cinco por ciento, los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;

V. 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;

VI. 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 está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;

VII. Área vendible: es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio, o de un terreno fuera de fraccionamiento autorizado, que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en ésta Ley.

VIII. 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;

IX. Área Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

X. Área Urbanizable: territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

XI. 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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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.

XII. Atlas de riesgo: documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo;

XIII. Autoridad Municipal: es la dependencia competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Gobierno Municipal en los términos de la reglamentación municipal respectiva;

XIV. Barrio: zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;

XV. 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;

XVI. Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión;

XVII. Conjunto Urbano: Es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal.

XVIII. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más Centros de Población;

XIX. Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XX. Conservación: acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

XXI. Consolidación: Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana

XXII. Constancia de terminación de obras de urbanización: acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos a un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XXIII. 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;

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;

XXV. Crecimiento: política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;

XXVI. Densidad de vivienda: lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta.

XXVII. Densidad bruta: se entiende por densidad bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano;

XXVIII. Densidad habitacional neta: es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en un plan de desarrollo urbano;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XXIX. **Densificación:** Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;

XXX. **Derecho de vía:** Es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;

XXXI. **Desarrollo Urbano:** el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;

XXXII. **Desarrollo Metropolitano:** proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en Zonas Metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;

XXXIII. **Desarrollo Regional:** el proceso de Crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, 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;

XXXIV. **Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población;

XXXV. **Dictamen de congruencia:** el documento mediante el cual la Secretaría evalúa, analiza y califica y, en su caso, confirma el contenido de un plan o programa municipal de desarrollo urbano respecto de la congruencia, coordinación, ajuste y vinculación con la planeación y las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, con el plan de zona metropolitana o conurbación, así como con las disposiciones de la presente Ley o bien hace recomendaciones tendientes a que se modifique o corrija el documento presentado para su análisis;

XXXVI. **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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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;

XXXVII. Distrito: zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en los planes o programas de desarrollo urbano municipal;

XXXVIII. Distrito de desarrollo específico: es aquella zona sujeta a normas especiales que guían su desarrollo, con base en la identidad existente y en la visión a futuro que puede ser sujeta a acciones de mejoramiento urbano, de renovación, de conservación, o regeneración según se indique en el plan de desarrollo urbano municipal;

XXXIX. Equipamiento Urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto

XL. Estudio de movilidad: 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, además de definir las condiciones y capacidades de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público;

XLI. Espacio Público: áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;

XLII. Espacio Edificable: suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XLIII. 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;

XLIV. 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;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

XLV. Fundación: la acción de establecer un nuevo Asentamiento Humano;

XLVI. Gestión Integral de Riesgos: el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de Resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

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

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

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

L. 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;

LI. Impacto a la movilidad: efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales 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;

LII. Incorporación: es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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;

LIII. Infraestructura: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

LIV. Infraestructura verde: Sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escurrientías;

LV. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

LVI. Lineamientos o restricciones de orden urbanístico: son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo; coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, altura de las edificaciones, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano;

LVII. Lote: Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así como los que resultan de fraccionamientos;

LVIII. 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 acarrees, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial 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; idealmente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde.

LIX. Manifestación del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

LX. 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;

LXI. Mejoramiento: Política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

LXII. Movilidad: capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la proximidad y la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;

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

LXIV. Multifamiliar vertical: será aquel lote o predio que contenga unidades de vivienda una sobre otra;

LXV. Multifamiliar mixto: será aquel lote o predio que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;

LXVI. Normas Técnicas Estatales: son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;

LXVII. 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;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

LXVIII. Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental; que se desarrollan o implementan mediante las políticas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

LXIX. Parcelación es la partición de un predio fuera de los límites de un centro de población en dos o más lotes y que no requiere del trazo de una o más vías públicas;

LXX. Patrimonio Natural y Cultural: sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

LXXI. Planeación del desarrollo urbano: ordenación racional de acciones que, con la participación social y de los gobiernos estatal y municipal, según su nivel de competencia, tiene como propósito la transformación o conservación de los asentamientos humanos y de centros de población, de conformidad con los principios que la Ley establece, tales como fijar objetivos, metas, estrategias y prioridades; asignar recursos; responsabilidades y tiempos de ejecución, coordinándose acciones y evaluándose resultados;

LXXII. 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;

LXXIII. Política Pública Urbana: son el conjunto de toma de decisiones para el ordenamiento territorial descrita en los planes o programas de desarrollo urbano, y de una manera más específica se indican acciones de crecimiento, mejoramiento, conservación y consolidación;

LXXIV. Predio: porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;

LXXV. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la Fundación de un Centro de Población;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

LXXVI. 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, sistema de manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias de un fraccionamiento o conjunto urbano bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal;

LXXVII. 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;

LXXVIII. Proximidad: Es la cercanía entre las zonas habitacionales y centros de trabajo, comercio, equipamientos social, de seguridad, deportivo y de esparcimiento;

LXXIX. 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;

LXXX. 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;

LXXXI. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;

LXXXII. Régimen de Propiedad en Condominio de Terreno Urbano: es aquel que se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio;

Para los efectos de esta Ley, se le denomina Conjunto Urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

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

LXXXIV. Reservas: las áreas de un Centro de Población que serán utilizadas para su Crecimiento;

LXXXV. Resiliencia: es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

LXXXVI. Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Sustentable, dependencia estatal competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

LXXXVII. Servicios Urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;

LXXXVIII. Sistemas Urbano Rurales: unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

LXXXIX. Sistema del manejo integral de aguas pluviales: es el conjunto de infraestructura existente, cañadas, arroyos, las acciones y proyectos que se describen en el programa sectorial de infraestructura para el manejo



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

sustentable de aguas pluviales respecto a una cuenca, subcuenca o grupo de cuencas correspondiente;

XC. Subdivisión: es la partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;

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

XCII. 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;

XCIII. Usos del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

XCIV. Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo 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;

XCV. Verificador responsable de proyecto: (VRP): es la persona física facultada o autorizada por la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano para verificar que se cuente con toda la documentación correcta, completa y adecuada para el trámite o solicitud de una licencia de construcción, conforme los requisitos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Municipal de la materia o en las disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos, en relación a un proyecto arquitectónico y al lote o predio en específico, en el que se pretende realizar las construcciones, así como para integrar y ordenar esa documentación para efectos del expediente correspondiente de un proyecto que se presentará para su revisión y en su caso, autorización de la referida autoridad.

Estas personas deberán contar con cédula profesional, experiencia profesional en el ramo y certificación de la Secretaría, a través de un Consejo Técnico para este determinado fin, que definirá el procedimiento y mantendrá un padrón vigente.

XCVI. 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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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;

XCVII. Vialidad de la Red Urbana (Secundarias: Colectoras, Subcolectoras, Locales).

Es el derecho de vía público, localizado en una zona urbana o urbanizable, que se destina regularmente al tránsito de todos los modos de transporte, y en algunos casos con restricciones hacia algunos de ellos. Las vialidades urbanas deben de priorizar el traslado directo, seguro y conectado para favorecer la movilidad sustentable (peatonal, ciclista y de transporte público). Se deben de considerar de manera secundaria, los vehículos automotores privados así como los camiones de carga que tengan recorridos de paso, mientras que el acceso de vehículos y camiones de mercancías, con destinos locales, deben de estar integrados en el diseño. Las vialidades urbanas deben no solo resolver la demanda de movilidad, sino que tienen que ser consideradas como espacios públicos, comunitarios, culturales y comerciales, con los cuales se fomenten entornos atractivos y a escala humana, que incrementen y fortalezcan la movilidad peatonal.

XCVIII. Zonas: 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 o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, siendo que pueden existir usos del suelo complementario y compatible con ese uso de suelo o aprovechamiento predominante;

XCIX. Zona conurbada: es el área de suelo comprendido por el territorio determinado por cada municipio que comprende la conurbación, y que se describe gráficamente en el convenio de conurbación que al efecto se expida y suscriba por las autoridades que específicamente se indican en esta Ley;

C. Zona de crecimiento controlado: 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;

CI. 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, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;

CII. Zona de suelo estratégico: son aquellas áreas o predios que los programas de desarrollo urbano definan como esenciales o fundamentales para el



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

crecimiento, ordenación o estructuración urbana de un centro de población según los periodos de apertura contemplados y siempre sujeto a un plan parcial o a un polígono de actuación;

CIII. 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;

CIV. Zona metropolitana: Conjunto de dos o más municipios o centros de población colindantes o conurbaciones, donde se localiza una ciudad de cincuenta mil o más habitantes, que por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, cuya área urbana, funciones y actividades influyan fuera del límite territorial de al menos uno de los municipios, incorporando su área de influencia directa a municipios vecinos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica, por lo que se conforma una unidad territorial de influencia dominante y reviste importancia estratégica para el desarrollo nacional, o del Estado;

CV. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;

CVI. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias, y

CVII. Zonificación Secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

**CAPÍTULO SEGUNDO
PRINCIPIOS**

ARTÍCULO 4.- La planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano el acceso a la infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables y la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes o programas, políticas nacionales y estatales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad Urbana, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los Espacios Públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

rescate, la creación y el mantenimiento de los Espacios Públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos;

IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

X. Accesibilidad universal, proximidad y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad que genere cercanía que favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad urbana que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

ARTÍCULO 5.- Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

**CAPÍTULO TERCERO
CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA**

ARTÍCULO 6.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Son causas de utilidad pública:

I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta ley;
- III. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;
- V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento y de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la Movilidad urbana;
- VI. La protección del patrimonio, natural y cultural de los Centros de Población;
- VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en Centros de Población;
- VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para Uso comunitario y para la Movilidad urbana;
- IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales;
- X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional;
- XI. Las acciones y medidas necesarias para el establecimiento y adecuado funcionamiento de los destinos del suelo;
- XII. La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano;
- XIII. La constitución y ejecución de polígonos de actuación o de un reagrupamiento parcelario, siempre que estén previstos en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes;
- XIV. La regeneración urbana de las zonas deterioradas e históricas de los centros de población; y
- XV. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

naturales y jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. El Estado a través de la Secretaría garantizará que los promoventes al invocar estas causas de utilidad pública para la ejecución de proyectos de desarrollo o infraestructura, bajo el principio de reparación integral del daño, respeten los derechos humanos a la información, participación y consulta.

**TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO,
COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO
CONCURRENCIA**

ARTÍCULO 7.- Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la federación, el Estado y los municipios, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y esta ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

**CAPÍTULO SEGUNDO
ATRIBUCIONES DEL ESTADO**

ARTÍCULO 8.- Corresponde al Congreso del Estado:

I. Legislar en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las Conurbaciones y Zonas Metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en lo dispuesto por esta Ley;

II. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de desarrollo urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

III. Establecer en las Leyes los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes Acciones Urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia; y

IV. Establecer por medio de la Auditoría Superior del Estado procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar en su caso la observancia de esta Ley, y de los planes y programas de desarrollo urbano y su zonificación por parte de las autoridades estatales y municipales.

ARTÍCULO 9.- Corresponde al Gobernador del Estado:

I. Formular, aprobar y administrar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Asegurar la congruencia del Programa Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como a la Estrategia nacional de desarrollo urbano y coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del mismo en la entidad;

III. Promover ante el Congreso del Estado, de manera conjunta y coordinada con el municipio interesado, la fundación de nuevos centros de población;

IV. Participar conjunta y coordinadamente con los municipios involucrados en la delimitación, planeación y regulación, el desarrollo urbano territorial de las regiones, zonas conurbadas, zonas metropolitanas y zonas de riesgo del Estado;

V. Aprobar conjuntamente con los municipios correspondientes los programas regionales y los de ordenación de las zonas metropolitanas o de las conurbadas;

VI. Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, los estados y los municipios, en la planeación del desarrollo urbano de las conurbaciones interestatales, en los términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VII. Celebrar acuerdos y convenios para promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los centros de población y de las zonas fronterizas con localidades del país vecino, de conformidad con los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia;

VIII. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

IX. Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en la Dirección del Registro Público y la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de los distintos planes, así como de los programas de desarrollo urbano, a solicitud de las autoridades que corresponda;

X. Constituir y administrar las reservas territoriales del Estado y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos, así como participar con la Federación y los municipios en la desincorporación de terrenos ejidales para incorporarlos al desarrollo urbano;

XI. Promover la participación social en la planeación conforme a lo dispuesto en esta Ley;

XII. Expedir, de conformidad con esta Ley, el reglamento interior del organismo auxiliar denominado Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

XIII. Promover la observancia de la planeación urbana en el Estado;

XIV. Proporcionar a los municipios que lo requieran el apoyo técnico y financiero necesario para la correcta planeación del desarrollo urbano;

XV. Realizar acciones de gestión del desarrollo urbano en co-participación con particulares, para proyectos, obras de inversión y demás obras públicas de impacto metropolitano y regional; y

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

ARTÍCULO 10. Corresponde la Secretaría:

I. Coordinar la elaboración, administración, ejecución, evaluación, revisión y modificación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y someterla a la consideración del Gobernador del Estado para su



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

aprobación, aplicación y ajuste de los procesos de planeación a la estrategia nacional del ordenamiento territorial;

II. Participar conjunta y coordinadamente con los municipios, en la formulación, administración y evaluación de los planes o programas de desarrollo urbano de las regiones y de las zonas conurbadas y de las zonas metropolitanas, ajustando los procesos de planeación a la estrategia nacional del ordenamiento territorial;

III. Promover la participación ciudadana en la planeación y ejecución del desarrollo urbano en los términos de esta Ley;

IV. Analizar, verificar y calificar la congruencia y vinculación de los distintos planes y programas que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, con el propósito de que exista apropiada congruencia, coordinación y ajuste con la planeación estatal y federal, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través del dictamen de congruencia estatal;

V. Vigilar y evaluar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de competencia estatal;

VI. Formular, difundir y vigilar los Atlas de Riesgo conforme a las disposiciones de esta Ley, así como asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorgan en las zonas de riesgo;

VII. Crear y administrar sistemas de información geográfica y estadística para la planeación urbana y regional del Estado a través del Centro de Colaboración Geoespacial;

VIII. Convenir con los municipios su participación en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;

IX. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano sustentable en la Entidad;

X. Auxiliar al Gobernador del Estado en la coordinación de acciones e inversiones con el Gobierno Federal y con otras entidades federativas y municipios, que propicien el ordenamiento territorial con otras entidades y países, de conformidad con los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XI. Coordinarse con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal, para el apoyo a los municipios en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria y vial que orienten el crecimiento urbano conforme a lo establecido en esta Ley;

XII. Determinar, en coordinación con la Dependencia Estatal responsable del Transporte Público y la Vialidad del Estado y con los Municipios, la prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad;

XIII. Formular, en coordinación con las autoridades estatales y municipales competentes, las políticas, planes y programas de inversión en materia de agua potable, drenaje sanitario y manejo integral de aguas pluviales;

XIV. Recibir de los municipios las propuestas de fundación de nuevos centros de población y formular en su caso, los proyectos de iniciativa que correspondan a fin de someterlos a la consideración del Gobernador y posteriormente del Congreso del Estado;

XV. Llevar el registro de todos los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado en coordinación con el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

XVI. Formular, conducir e instrumentar la política integral de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano en el Estado, en coordinación con otras autoridades estatales y municipales competentes, así como promover, impulsar y coordinar los esfuerzos de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos y necesidades urbanas;

XVII. Previa solicitud de los municipios, emitir opinión respecto de las solicitudes de reagrupamiento parcelario, así como brindar asistencia y asesoría técnica a los municipios que se lo soliciten;

XVIII. Establecer las políticas, normas y lineamientos en materia de regularización de la tenencia de la tierra e incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano, así como participar en dichos procesos, en coordinación con otras autoridades competentes;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XIX. Emitir las resoluciones para la constitución de polígonos de actuación de su competencia, previo acuerdo con el o los municipios involucrados;

XX. Formular y expedir los programas, lineamientos y normas técnicas en materia de patrimonio cultural inmueble, proponer al Gobernador del Estado las declaratorias respectivas, así como promover la participación de autoridades federales, estatales, municipales y de los sectores social y privado en la materia;

XXI. Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público y privado dentro del territorio del Estado;

XXII. Prever o convenir, en forma conjunta con los municipios involucrados, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de agua potable, drenaje pluvial, drenaje sanitario, energía eléctrica, comunicaciones, energéticos, vialidad, transporte, u otros; con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial y la red vial estatal, intermunicipal y metropolitano, conforme a los planes o programas que correspondan, o a falta de éstos, previo dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la comisión de la zona metropolitana o conurbada correspondiente;

XXIII. Tramitar y resolver los recursos administrativos que le competen conforme a esta Ley, cuando sean impugnados sus actos o resoluciones;

XXIV. Coadyuvar en la elaboración de la normatividad técnica para regular la Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad dentro del territorio del estado;

XXV. Emitir criterios y normas técnicas de desarrollo urbano, normas sísmicas, planeación urbana, manejo de aguas pluviales, construcción, equipamiento, entre otras;

XXVI. Apoyar a los municipios que lo soliciten en la administración de los servicios públicos municipales, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, conforme lo establezca esta Ley;

XXVII. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano y en general en la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en los términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

XXVIII. Realizar acciones de gestión del desarrollo urbano en co-participación con particulares, para proyectos, obras de inversión y demás obras públicas de impacto metropolitano y regional; y

XXIX. Las demás que le atribuya esta Ley.

**CAPÍTULO TERCERO
ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS**

ARTÍCULO 11.- Corresponde a los municipios:

I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; tratándose de los planes o programas municipales antes citados, se deberá solicitar a la autoridad competente la dictaminación, análisis y calificación de la congruencia de dichos planes o programas con la planeación estatal, Asimismo, posteriormente se deberá solicitar su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado y su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y su incorporación en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría antes citada;

II. Formular, aprobar y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;

III. Participar con el Estado y otros Municipios, en la planeación y delimitación, de las zonas conurbadas y zonas y zonas metropolitanas de las cuales forme parte;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Aprobar, en los términos de esta Ley, los programas de ordenamiento de las zonas conurbadas, regionales y metropolitanas, de los cuales forme parte;

V. Promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus municipios;

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

VII. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y en su caso que la Secretaría competente, por un período que no excederá al período constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al municipio, en la administración de la planeación del desarrollo urbano y en general en la materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, en cumplimiento de esta Ley, así como solicitar a la Secretaría, la asesoría técnica y jurídica en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VIII. Proponer, en coordinación con la Secretaría, al H. Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población en su circunscripción territorial;

IX. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

X. Coordinarse con otros municipios y el Estado en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano; igualmente podrán celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes, y celebrar con los particulares convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

XI. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria, vial y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido en esta Ley;

XII. Intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

XIII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás tramites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente 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 demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión de la Secretaría;

XIV. Dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia;

XV. Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes;

XVI. Constituir, administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;

XVII. Participar en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos, destinos y necesidades urbanas;

XVIII. Participar en la integración y operación del Centro de Colaboración Geoespacial y en los sistemas de información que al efecto de diseñen y operen;

XIX. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas;

XX. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;

XXI. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en esta Ley en el ámbito de su competencia;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XXII. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, según lo indique el Atlas de Riesgo, en derechos de vía, en zonas consideradas de seguridad nacional, y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas;

XXIII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general;

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

XXV. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXVI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;

XXVII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen;

XXVIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

XXIX. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XXX. Promover acciones de participación ciudadana en el financiamiento en obras de desarrollo urbano; y

XXXI. Las demás que le atribuya la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otros ordenamientos legales y disposiciones de carácter general.

El Municipio, en el ejercicio de sus atribuciones, deberá sujetarse a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley Ambiental del Estado, así como a los diversos planes o/ programas aplicables en la materia.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.

ARTÍCULO 12.- El Presidente Municipal por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, ejecutará directamente o a través del personal habilitado en los términos de esta Ley, del reglamento municipal correspondiente y demás disposiciones legales aplicables, las atribuciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que establece esta Ley y que le sean conferidas.

Para el ejercicio de las funciones, facultades y obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, los municipios procurarán contar con programas permanentes mediante los cuales se les otorgue capacitación y adiestramiento al personal habilitado, en la materia de esta Ley y de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con lo cual se posibilite la permanencia de los servidores públicos como un servicio profesional de carrera.

Se promoverá la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Se impulsarán programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del desarrollo urbano que propicien la uniformidad de trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir los costos, tiempos e incrementar la transparencia; se fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se realicen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

Lo dispuesto en los párrafos que anteceden serán aplicables para la Secretaría, con respecto a los servidores públicos que ejerzan funciones relacionadas con las materias de esta Ley y la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

CAPÍTULO CUARTO COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

ARTÍCULO 13.- La Secretaría con la participación, en su caso, de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación entre las demás entidades federativas con la intervención de los municipios y demarcaciones territoriales respectivas, así como de convenios de concertación con los sectores social y privado.

ARTÍCULO 14.- Los gobiernos municipales y el Estado, por conducto de la Secretaría, podrán suscribir convenios de coordinación, con el propósito de que estos últimos asuman el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano le corresponden a los municipios, o bien para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden a las entidades federativas.

TÍTULO TERCERO ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 15.- Los órganos auxiliares son instancias permanentes de análisis, opinión y evaluación de la autoridad Estatal y Municipal en materia de ordenamiento territorial, de asentamientos humanos y del desarrollo urbano sustentable de los centros de población. Además de los indicados en este capítulo, se considerará como órganos auxiliares de evaluación al Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, entre otros.

ARTÍCULO 16.- Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y metropolitano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. El Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de Zona Conurbada;
- III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Corresponderá al Gobernador del Estado y a los Ayuntamientos la creación y apoyo en operación de tales consejos, en sus respectivos ámbitos territoriales.

CAPÍTULO SEGUNDO CONSEJO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 17.- El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es la instancia de participación social en el desarrollo urbano del Estado, su conformación será incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil, contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor, y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 18.- El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se integrará como sigue:

- I. Un Presidente Honorario, que será el Gobernador del Estado;
- II. Un Presidente Ciudadano, que será designado por invitación del Gobernador del Estado, tomando en cuenta la opinión de los Consejeros a que se refieren las fracciones IV y V de este artículo los integrantes del Consejo;
- III. Un Secretario, que será el Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable o de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, quien será el Secretario técnico del Consejo;
- IV. El titular de la Secretaría General de Gobierno;
- V. El titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorero General del Estado;
- VI. El titular de la Secretaría de Infraestructura;
- VII. El Director General del Instituto de la Vivienda;
- VIII. El Director General de Fomento Metropolitano de Monterrey;
- IX. El Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Organismo Público Descentralizado;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

X. El Director General de Parques y Vida Silvestre, Organismo Público Descentralizado;

XI. El Delegado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en el Estado;

XII. El Delegado del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en el Estado;

XIII. El titular de la Dirección General del Organismo de la Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua en el Estado;

XIV. El Delegado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado;

XV. Diez Consejeros Ciudadanos, designados por invitación del Titular del Ejecutivo del Estado, a propuesta del Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable o de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, seleccionados previa consulta que éste último realice entre los sectores de la comunidad involucrados en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la entidad;

XVI. Hasta catorce Consejeros Ciudadanos, un representante de los siguientes organismos:

- a) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Nuevo León;
- b) La Delegación en Nuevo León de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
- c) La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León;
- d) El Colegio de Arquitectos de Nuevo León;
- e) El Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León;
- f) El Colegio de Notarios Públicos de Nuevo León;
- g) El Colegio de Valuadores del Estado de Nuevo León;
- h) La Sociedad de Urbanismo, Región Monterrey;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- i) El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León;
- j) El Colegio de Abogados de Nuevo León;
- k) Un representante de cada una de las tres instituciones académicas más reconocidas en la entidad, con facultad de arquitectura o de ingeniería civil, entre otras, la Facultad Autónoma de Nuevo León; y
- l) El titular de la Dirección Ejecutiva del Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; y

XVII. Los Municipios del Estado, representados por su Presidente Municipal o el funcionario público que éste designe.

Quando algún organismo, dependencia estatal o federal, no cuente con representante ante el Consejo podrá, en cualquier tiempo, designarlo, junto con su suplente, e integrarse al mismo.

ARTÍCULO 19.- El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

I. Analizar, evaluar y emitir recomendaciones a las autoridades sobre la ejecución y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano estatal, regional, de zona conurbada o metropolitana;

II. Emitir recomendaciones a las autoridades para promover la participación social en los procesos de formulación, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano estatal, regional, de zona conurbada o metropolitana;

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

IV. Emitir opiniones y recomendaciones sobre las acciones, obras, inversiones y servicios que contemplen los programas de desarrollo urbano estatal, regional, de zona conurbada o metropolitana, de acuerdo a la prioridad de estos;

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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VI. Proponer a las autoridades la creación o aplicación de instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales, que promuevan el desarrollo urbano, regional y metropolitano;

VII. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que incidan en el desarrollo urbano;

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

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

X. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano del Estado;

XI. Apoyar a las autoridades en la promoción y difusión de los planes y programas de desarrollo urbano;

XII. Proponer a las autoridades estatales y municipales los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública; proponer las políticas, programas estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XIII. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

XIV. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

XV. Expedir su reglamento interior y, en su caso, modificarlo;

XVI. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios, cuando existan causas que lo ameriten; y

XVII. Las demás funciones que se le atribuyan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en esta Ley;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

En relación a las funciones descritas en las fracciones I, II, IV, V y VI, de este artículo, por lo que respecta a los programas de zonas conurbadas o programas de zonas metropolitanas, a las acciones, obras, proyectos, instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales para el desarrollo metropolitano, el Consejo tendrá competencia hasta en tanto se integre el Consejo respectivo.

El Presidente Ciudadano del Consejo se coordinará con el Gobierno del Estado, por conducto del Secretario Técnico, para efecto se solicitar que éste último le proporcione de información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO 20.- La organización y funcionamiento del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se sujetará a las siguientes prescripciones, así como a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables:

I. Las funciones de los integrantes del Consejo serán las de miembros de un órgano colegiado, rigiéndose por los principios de buena fe y propósitos de interés general;

II. Los consejeros ciudadanos que integran el Consejo contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter de honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones ni serán considerados servidores públicos;

III. El Consejo deberá sesionar previa convocatoria del Secretario cuando menos una vez cada tres meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente Honorario, el Presidente ciudadano o la mayoría de sus miembros;

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

V. Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VI. De cada sesión del Consejo, el Secretario Técnico levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio Secretario, agregándose la lista de asistencia de quienes participaron en la sesión;

VII. El Presidente Honorario o el Secretario Técnico podrán invitar a las sesiones del El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a las personas físicas y morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz pero no de voto; y

VIII. Los integrantes del Consejo nombrarán en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente.

ARTÍCULO 21.- El reglamento interno que apruebe y expida el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones, en el que se regule a mayor detalle las sesiones y la actuación y participación de quienes la integran, se deberán publicar en el Periódico Oficial del Estado.

Con el fin de facilitar la toma de decisiones, a las sesiones del Consejo Estatal se convocará a los Presidentes Municipales y Titulares de la Dependencia Municipal cuando los temas a tratar tengan relación o se refieren a zonas, áreas o inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial o que afecten a ésta; y cuando el tema a tratar sí sea de su interés, pero no asistan los dos funcionarios, el asunto se pospondrá para una nueva sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria.

ARTÍCULO 22.- Los municipios que cuenten con una población superior a treinta mil habitantes deberán crear consejos municipales de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda, los municipios con una población menor a la mencionada podrán hacerlo si lo consideran conveniente. Estos consejos servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter municipal o distrital y tendrán las siguientes funciones:

I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano;

II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;

III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

IV. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano incidan en el desarrollo urbano, opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;

V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad; y

VI. Las funciones que se establecen en el artículo 19 de esta Ley, aplicables en la medida del ámbito territorial del Municipio.

La autoridad municipal integrará los consejos a que se refiere este artículo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el Municipio de que se trate, procurando integrarlo en similares características que el Consejo Estatal, a que se refiere el artículo 18 de esta Ley, en cuanto a los integrantes que lo conformarán. El Consejo Municipal contará con el apoyo técnico necesario para realizar sus funciones; y deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado su reglamento interior y, en su caso, sus reformas.

El Gobierno Municipal deberá de proveer al Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda de información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones, todas las opiniones y recomendaciones de este Consejo serán públicas y deberán de estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

ARTÍCULO 23.- El Estado, así como los Municipios podrán crear institutos de planeación urbana, como instancias técnicas para la planeación integral del territorio estatal, metropolitano o municipal. Dichos institutos podrán integrarse con las áreas o dependencias estatales o municipales responsables de las funciones de planeación urbana y, en su caso, con las atribuciones, entre otras, las relacionadas con la planeación del desarrollo, el medio ambiente y las de información geográfica y estadística.

Las funciones y reglas de operación del instituto estatal de planeación urbana serán establecidas por la Ley que en su caso se emita, y las funciones y reglas de operación de los institutos municipales de planeación urbana serán fijadas en el acuerdo de creación que al efecto emita el Ayuntamiento respectivo. En todo caso los institutos de planeación urbana tendrán la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada conforme a esta Ley.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Los institutos municipales podrán solicitar asesoría técnica y jurídica a la Secretaría en materia de desarrollo urbano o, en su caso, al Instituto Estatal de planeación urbana, y la documentación cartográfica o de panificación deberá cumplir con las normas mexicanas, que emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, y con los lineamientos que emita el Centro de Colaboración Geoespacial, en lo que se refiera a las funciones de la planeación del desarrollo urbano que se les hayan asignado en el acuerdo de su creación que emita el Ayuntamiento.

**CAPÍTULO TERCERO
DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 24.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, es la instancia de coordinación institucional y de participación técnica en temas inherentes al desarrollo urbano en el estado, y está integrada por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Titular de la Secretaría competente en materia de Desarrollo Urbano;
- III. El Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado;
- IV. El Titular de la Secretaría de Infraestructura del Estado;
- V. El Titular de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD;
- VI. El Titular de la Dependencia responsable de la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público en el Estado;
- VII. El Titular del Instituto de la Vivienda del Estado;
- VIII. Los Presidentes Municipales de los municipios del lugar o los lugares de la región en que se pretenda desarrollar la acción, obra o inversión de que se trate;
- IX. El Presidente ciudadano del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y
- X. Un Diputado representante del H. Congreso del Estado, que será el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Se invitará a participar a los representantes de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Comisión Federal de Electricidad, de la



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Comisión de Nacional del Agua, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de la Secretaría de Desarrollo Social, así como a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relacionadas con el Desarrollo Urbano.

El Presidente de la Comisión podrá invitar a otros representantes del sector público, privado, social, académico u otras organizaciones, en función de los temas o asuntos que se deban de tratar.

Será Presidente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, el Gobernador del Estado y en su ausencia, será presidido por el Titular de la Secretaría.

Las sesiones se efectuarán cuando menos cada cuatro meses y se requerirá de la presencia como mínimo de la mitad más uno de los integrantes de dicha Comisión.

Los acuerdos en el seno de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría de votos de sus miembros permanentes, referidos en las fracciones I a XI del presente artículo, los integrantes invitados tendrán únicamente derecho a voz en las sesiones en que participen. En caso de empate el Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad.

Estos acuerdos serán vinculantes y obligatorios para sus miembros permanentes, los cuales deberán sujetarse a lo dispuesto por esta Ley, así como a los planes y programas de desarrollo urbano. El Presidente Municipal que participe en la Comisión, en razón a que las obras o acciones e inversiones se harán en el municipio que representa, previo a la firma de los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, deberá pedir autorización a su Ayuntamiento. La violación a los acuerdos tomados en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano 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.

Las propuestas de acuerdos para la realización de obras, acciones o inversiones que sean sometidas a la consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, deberán justificarse bajo criterios de interés y beneficio público y apoyarse en los estudios de costo beneficio, así como en las consideraciones económicas, sociales y ambientales que aseguren su sustentabilidad.

El Presidente Municipal se podrá hacer acompañar de los titulares de la Dependencia Municipal en materia de desarrollo urbano, de Obras Públicas y



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Tesorería Municipal. Estos funcionarios municipales no serán parte de la Comisión, pero podrán tener derecho de voz, mas no de voto.

ARTÍCULO 25.- La Comisión Estatal tendrá las siguientes funciones:

I. Analizar las opiniones y propuestas de los sectores productivo y social y de asociaciones civiles, en relación con la planeación y ordenamiento urbano del estado, para dictaminar en pleno la resolución y canalizarla a la autoridad correspondiente;

II. Asesorar a la autoridad Estatal y municipal en lo relativo a la planeación y regulación del desarrollo urbano;

III. Estudiar, evaluar y dictaminar sobre la aplicación y ejecución de proyectos y acciones prioritarios que la autoridad promueva en cumplimiento de los programas de desarrollo urbano correspondientes;

IV. Recibir y canalizar la denuncia ciudadana en la materia;

V. Estudiar y promover las medidas legislativas y administrativas necesarias y más efectivas para el ordenamiento urbano de los centros de población; y

VI. Las demás que para el cumplimiento de sus objetivos y funciones se tengan que realizar.

ARTÍCULO 26.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, tendrá a su cargo la definición de compromisos y obligaciones entre sus participantes, respecto de los siguientes asuntos:

I. Proyectos de infraestructura urbana, equipamiento y servicios públicos de importancia estatal, regional o metropolitana;

II. Dar seguimiento y evaluar las acciones en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

III. Acordar acciones, obras, inversiones o proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;

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

V. Acordar mecanismos de articulación de las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, desarrollo rural, ordenación del



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con la política estatal de desarrollo urbano;

VI. Proponer y acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los planes de desarrollo urbano;

VII. Conocer las evaluaciones de los programas de desarrollo urbano y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el mejoramiento de la calidad de vida de la población del Estado;

VIII. Analizar las recomendaciones y propuestas que le presente el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y

IX. Proponer mecanismos para la planeación, desarrollo y ejecución de los programas de desarrollo urbano.

TÍTULO CUARTO
DE LAS ZONAS CONURBADAS, ZONAS METROPOLITANAS Y DE LAS
REGIONES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS ZONAS CONURBADAS

ARTÍCULO 27.- 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, el Estado y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, deberán planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros de población o fenómeno de la conurbación de referencia, y se coordinarán con las autoridades Federales, con la participación efectiva de la sociedad, así como para la más eficaz prestación de los servicios públicos, para lo cual deberán celebrar un convenio que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y en las Gacetas Municipales de los Municipios que conforman la zona de conurbación.

ARTÍCULO 28.- El convenio que se celebre según lo previsto en el artículo anterior contendrá:

I. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la comisión de conurbación de que se trate;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

II. 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;

III. Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a las áreas de reserva territorial, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate; y

IV. Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes; los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones de conurbación y las demás acciones que convengan los municipios respectivos para el ordenamiento y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 29.- Una vez publicado el convenio de conurbación, deberá constituirse la Comisión de la Zona Conurbada que tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión de Conurbación;

II. Los Ayuntamientos de los Municipios de la zona conurbada respectiva, representados por sus Presidentes Municipales, o por quien se le delegue la representación legal del municipio, de entre los cuales se elegirá a un secretario; y

III. El Titular de la Secretaría competente en materia de desarrollo urbano.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de la Zona Conurbada 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 deberán tener comités técnicos integrados por los Titulares de las Dependencias Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las zonas conurbadas y proyectos derivados de éstos. Estos comités técnicos sesionarán permanentemente.

ARTÍCULO 30.- Las Comisiones de las Zonas Conurbadas tendrán las siguientes funciones:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Formular el programa de ordenación de la zona de conurbación correspondiente, o en su casos sus modificaciones; someterlo a la consulta en los términos del artículo 57 de esta Ley, y enviar para su aprobación al Gobernador del Estado y a los Ayuntamientos de los Municipios Conurbados; procediéndose a su publicación e inscripción;
- II. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación de la zona conurbada;
- III. Identificar y proponer programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura para la movilidad, transporte urbano, equipamientos y servicios públicos de interés común a la zona de conurbación, los cuales serán incluidos en el programa a que se refiere la fracción I de este artículo, para su posterior implementación o ejecución;
- IV. Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de la zona conurbada correspondiente y generar obras, acciones e inversiones tendientes al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la misma;
- V. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminadas a este fin;
- VI. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance conurbado no previstos en el programa de ordenación de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio programa, de ser aceptada la propuesta de modificación se deberá proceder a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley;
- VII. Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, en lo no previsto en esta Ley, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, y destinos del suelo que vinculen o impacten a dos o más municipios;
- VIII. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de las zonas conurbadas; y



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

IX. Acordar la ejecución de acciones, obras, inversiones y proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana de la zona conurbada.

ARTÍCULO 31.- Las comisiones de zonas conurbadas o de conurbación, sesionarán por lo menos trimestralmente, 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, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate.

La ausencia del Gobernador del Estado, será suplida por el Titular de la Secretaría, 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, o por quien se le delegue la representación legal del municipio, en los términos de la Ley de Gobierno Municipal.

ARTÍCULO 32.- 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 33.- 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 34.- Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

I. La planeación urbana, el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. La infraestructura para la movilidad urbana, tránsito y en lo que se refiere a vías públicas, sistemas de transporte y demás elementos que incidan y tengan efectos en la zona metropolitana o conurbada;

III. La construcción, habilitación y adecuada dotación de destinos de suelo que incidan o tengan efectos en la zona metropolitana o conurbada;

IV. El agua potable, saneamiento y manejo integral de aguas pluviales, la gestión integral del agua y recursos hidráulicos, recuperación de cuencas hidrográficas;

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

VI. El tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos en la zona conurbada de que se trate;

VII. La prevención, mitigación y resiliencia ante los riesgos, las actividades industriales riesgosas, la atención a contingencias y la protección civil y los efectos del cambio climático;

VIII. Las zonas de colindancia o integración entre municipios conurbados;

IX. La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada;

X. Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento urbano regional y metropolitano, así como la infraestructura y equipamiento de carácter estratégico y de seguridad;

XI. El suelo y las reservas territoriales de soporte a la política de desarrollo integral y funcional de los asentamientos humanos de la zona metropolitana o conurbación, que disminuyan las tendencias de crecimiento disperso y la afectación de áreas con alto valor ambiental;

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

XIII. La localización de espacios para el desarrollo industrial de carácter metropolitano;

XIV. La accesibilidad universal y la movilidad;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

XV. La seguridad pública; y

XVI. Otras acciones que, a propuesta de la Comisión se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Los proyectos y acciones vinculados con políticas, directrices y acciones de interés metropolitano deben cumplir con su objetivo de cobertura y guardar congruencia con los distintos niveles y ámbitos de planeación, acorde a los lineamientos de los métodos y procedimientos de medición que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS ZONAS METROPOLITANAS

ARTÍCULO 35.- 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, la dimensión y los límites de una Zona Metropolitana, considerando para ello el área de influencia de un centro de población conurbado.

La gestión o administración de las zonas metropolitanas se efectuará a través de:

- I. Una Comisión de ordenamiento metropolitano;
 - II. Los mecanismos de carácter técnico o comités técnicos;
 - III. Los organismos o dependencias que permitan la prestación de servicios públicos comunes; y
 - IV. Los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones metropolitanas contemplando, entre otros, al fondo metropolitano.
- Para el ejercicio de la gestión o administración de las zonas metropolitanas se deberá de contar con el órgano auxiliar de participación ciudadana de conformación plural denominado Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano.

ARTÍCULO 36.- Para reconocer e integrar una zona metropolitana en el Estado se requiere de celebrar un convenio de coordinación entre el ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos interesados, por conducto de su Presidente Municipal, cuando se presenten los supuestos de una zona metropolitana, y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

establecer una agenda de prioridades metropolitanas en las materias señaladas en el artículo anterior y las señaladas en el artículo 42 de esta Ley.

Para constituir o integrar una zona metropolitana es necesario que el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, o dos o más Municipios conurbados interesados lo promuevan.

Cualquiera que sea el promovente de la iniciativa de constituir o integrar una zona metropolitana, se deberá de obtener previamente la opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, del Gobierno Federal, respecto de los límites territoriales de la zona metropolitana propuesta y demás aspectos de su competencia, así como en los casos de la modificación, en los términos del artículo 8, fracciones XI y XIX, y demás que resulten aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La solicitud o promoción para constituir, integrar y el reconocimiento de una Zona Metropolitana deberá contener lo siguiente:

I. Delimitación exacta de la propuesta de la zona metropolitana cuya integración se promueve, que pueden comprender la totalidad del territorio del municipio, o las cabeceras municipales y demás poblaciones que se integran a la zona;

II. Señalar, tratándose de la integración parcial de un Municipio, las causas por las que solo la porción señalada debe ser considerada; y,

III. Anexo técnico que contenga toda la información usada por el promovente para sustentar su solicitud, principalmente que se presente la información mediante la cual se acredite que sus circunstancias actuales son las consideradas como las de una zona metropolitana, en los casos en que quien la promueve sean dos o más Municipios presentar al Ejecutivo del Estado copia certificada de las actas de las sesiones de los ayuntamientos en que se contenga el acuerdo, aprobado cuando menos por el voto de las dos terceras partes de sus integrantes, de solicitar la constitución o integración del área metropolitana, que cuenten con la opinión técnica favorable de la Secretaría, y anexen un proyecto de convenio.

El convenio de referencia señalará la voluntad de los Municipios de participar en el desarrollo de la Zona Metropolitana como una forma de expresión de la autonomía municipal encaminada a la resolución conjunta de problemas comunes, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal de los municipios que intervienen y en uno de los Periódicos de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

mayor circulación en el Área Metropolitana y deberá contener como obligaciones mínimas de las partes las siguientes:

- I. La definición de la cartera de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo y sus fuentes de financiamiento como instrumentos de ejecución del programa;
- II. La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;
- III. La descripción de las acciones, inversiones, obras y servicios que el Estado y los municipios se comprometen a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del plan;
- IV. Los compromisos recíprocos para integrar una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos destinos del suelo particularmente para asegurar los derechos de vía de la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;
- V. Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana;
- VI. Los mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación;
- VII. Aportar, de acuerdo a las posibilidades técnicas, financieras y de recursos humanos de cada parte y según sea acordado por la Comisión correspondiente, los elementos necesarios para el desarrollo de las actividades de la Comisión y de los organismos u asociaciones creadas como resultados de los acuerdos de la Comisión;
- VIII. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la Comisión de que se trate;
- IX. 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;
- X. Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a las áreas de reservas territoriales, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

XI. Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes; los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones metropolitanas o de conurbación contemplando, entre otros, el fondo metropolitano; y

XII. Las demás acciones que convengan los municipios respectivos para el ordenamiento y desarrollo urbano, y que comprendan uno o varios de los temas de interés metropolitano a que se refiere el artículo 34 de esta Ley.

El convenio tendrá una vigencia indefinida, el cual puede ser modificado en la medida que se modifique el programa de la zona metropolitana respectivo, o bien cuando así lo acuerden cuando menos la mayoría de los Municipios que integren la zona metropolitana.

Para la extinción del convenio se requiere acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes de los Ayuntamientos de todos los Municipios que integran la zona metropolitana. En estos casos, se liquidarán las instancias de coordinación metropolitana, se cumplirán o extinguirán las obligaciones pendientes, en los términos del mismo convenio o del acuerdo que en específico se expida.

ARTÍCULO 37.- La suscripción del convenio de coordinación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

I. Los Municipios interesados que consideren que se encuentren en los supuestos de que sus circunstancias actuales son las consideradas como las de una zona metropolitana, y realicen la propuesta de constituir e integrar una zona metropolitana al Titular del Poder Ejecutivo, la acompañarán de un proyecto de convenio.

En el caso de que sea el Poder Ejecutivo quien tome la iniciativa de constituir e integrar una zona metropolitana, por conducto de la Secretaría convocará a sesión a los Municipios que considere que sus circunstancias actuales se encuentran en los supuestos de una zona metropolitana, y les presentará el proyecto de convenio.

II. Cuando la iniciativa sea de los Municipios, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, analizará el proyecto de convenio, y dentro de un término de 20 días hábiles, por oficio, les dará a conocer las observaciones y propuestas de modificación, anexando la justificación técnica para sus observaciones o bien las consideraciones de carácter jurídico.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

En caso de que la iniciativa fue impulsada por el Poder Ejecutivo, los Municipios deberán analizar y en su caso, proponer a la Secretaría, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la recepción del proyecto de convenio, las propuestas de modificación que estimen pertinentes, anexando la justificación técnica para sus observaciones o bien las consideraciones de carácter jurídico.

III. En un plazo que no exceda de 15 días hábiles, la Secretaría remitirá a los Municipios un proyecto de convenio que incluirá las propuestas hechas por los mismos que se consideren viables. Respecto de las propuestas no incluidas se informará a los Municipios las razones por las que las mismas no se tomaron en cuenta;

IV. El convenio será sometido a consideración del Ayuntamiento, requiriendo la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes del mismo.

El Ayuntamiento, por conducto de su Presidente Municipal, podrá suscribir el convenio manifestando su reserva parcial o total respecto al contenido del convenio, en cuyo caso, existirá la obligación de la Secretaría de analizar las razones de orden técnico y jurídico manifestadas por el Ayuntamiento correspondiente, a fin de determinar las adecuaciones que sean procedentes al convenio.

V. Deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal de cada Municipio que lo suscribe, y podrá publicarse en uno de los Periódicos de mayor circulación en la Zona Metropolitana; y

VI. En todo momento la suscripción de convenios deberá estar acorde con lo establecido en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 38.- Una vez integrado y publicado el convenio de coordinación de la zona metropolitana, deberá constituirse la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano, que tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano;

II. El Titular de la Secretaría, que fungirá como Secretario Técnico, y en ausencia del Gobernador fungirá como Presidente;

III. Los Ayuntamientos de los Municipios que integran la zona metropolitana respectiva, representados por sus Presidentes Municipales o por quien se le delegue la representación legal del municipio;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- IV. El Titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado;
- V. El Titular de la Secretaría de Infraestructura o dependencia estatal competente en materia de obras públicas, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado;
- VI. El Titular de la Institución Pública Descentralizada denominada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. I. P. D.;
- VII. El Titular de la Dirección General del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Vivienda del Estado de Nuevo León;
- VIII. El Titular de la Dirección General de la Agencia Para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León;
- IX. El Titular de la Dirección Ejecutiva de Fomento Metropolitano de Monterrey de Nuevo León, (FOMERREY);
- X. El Delegado, o quien éste designe, de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;
- XI. El Delegado Estatal, o quien éste designe, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno Federal;
- XII. El Delegado o quien éste designe, de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), organismo administrativo desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno Federal; y
- XIII. El Delegado o persona que éste designe del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Los integrantes de la Comisión que tendrán derecho a voz y voto, son los citados en las fracciones I, II y III, los citados en las fracciones IV a XIII, sólo tendrán derecho de voz.

Los integrantes de la Comisión ejercerán su encargo dentro de la misma con carácter honorífico. Cada integrante de la Comisión designará a su suplente, debiendo notificarlos por escrito a la Comisión.

Las designaciones de los funcionarios a que se refiere las fracciones X a la XIII del primer párrafo de éste artículo, cuando no sea el Delegado, deberán constar por escrito, y en el caso de los suplentes, todas las designaciones



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

deberán constar por escrito. Cuando no se presenten a la sesión de integración, o en las dos siguientes, sin que se designe por el Delegado a su representante y suplente, se les tendrá por no integrantes de la Comisión, sin que su ausencia afecte a la integración y funcionamiento de la misma, sin perjuicio de que se integren con posterioridad.

Los integrantes de la Comisión durarán en éste encargo únicamente el tiempo correspondiente al del ejercicio del cargo que ostenten.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano respectiva, con derecho a voto, podrá invitarse a participar a las sesiones respectivas a representantes de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, o a cualquier ciudadano, organización o persona moral pública o privada que en razón de su experiencia o área de conocimiento puedan contribuir a la mejor comprensión de los asuntos que se vayan a discutir, quienes no tendrán derecho a voto.

Las comisiones deberán tener comités técnicos integrados por los Subsecretarios o Directores de las Dependencias Estatales competentes en materia de finanzas y tesorería, desarrollo urbano y obras públicas y por los Titulares Municipales de Desarrollo Urbano, obras públicas y tesorería municipal, y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las zonas metropolitanas y proyectos derivados de éstos, así como para la coordinación de los distintos proyectos, obras acciones, servicios e inversiones necesarias para la realización de las acciones convenidas. Estos comités técnicos sesionarán permanentemente.

ARTÍCULO 39.- El Titular del Ejecutivo del Estado, por sí mismo o a través de la Secretaría, tendrá las siguientes funciones o facultades:

I. Participar conjunta y coordinadamente con los municipios involucrados en la delimitación, planeación y regulación del desarrollo de las zonas metropolitanas;

II. Proponer a los Municipios involucrados proyectos de convenios para constituir o integrar una zona metropolitana;

III. Proponer a los Municipios involucrados proyectos de modificaciones o reformas a los convenios de constitución o integración, o de funcionamiento de una zona metropolitana;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Presentar a la Comisión, a solicitud expresa del municipio interesado, propuestas de integración a una zona metropolitana y la correspondiente modificación a sus límites territoriales y a los convenios o instrumentos suscritos entre las partes integrantes;

V. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 36 y 42 de esta Ley;

VI. Presentar al Congreso del Estado, previo acuerdo de la Comisión, partidas presupuestales para el financiamiento o pago de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 36 y 42 de esta Ley;

VII. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de financiamiento de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 36 y 42 de esta Ley;

VIII. Convocar e integrar el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano;

IX. Proponer a la Comisión el proyecto de Reglamento Interno o bien modificaciones o reformas a sus disposiciones; y

X. Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

ARTÍCULO 40.- Los Municipios, por conducto de los Presidentes Municipales, tendrán las siguientes funciones o facultades:

I. Participar conjunta y coordinadamente con el Estado y otros municipios en la delimitación, planeación y regulación del desarrollo de las zonas metropolitanas;

II. Proponer al Gobernador y a otros Municipios proyectos de convenios para constituir o integrar una zona metropolitana;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

III. Proponer al Gobernador y a los Municipios involucrados, proyectos de modificaciones o reformas a los convenios de constitución o integración, o de funcionamiento de una zona metropolitana;

IV. Presentar a la Comisión su opinión, por escrito o mediante declaración, en los casos de la tramitación de una solicitud expresa de un municipio interesado, de integrarse a una zona metropolitana y la correspondiente modificación a sus límites territoriales y a los convenios o instrumentos suscritos entre las partes integrantes;

V. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 36 y 42 de esta Ley;

VI. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de financiamiento de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 36 y 42 de esta Ley;

VII. Proponer a la Comisión modificaciones o reformas a las disposiciones de su Reglamento Interno; y

VIII. Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

ARTÍCULO 41.- Es competencia de los Ayuntamientos:

I. Autorizar que el Municipio se integre o forme parte de una zona metropolitana;

II. Autorizar que el Presidente Municipal suscriba el convenio para integrar o formar parte de una zona metropolitana;

III. Autorizar los presupuestos de egresos cuando implique la aportación del Municipio de recursos económicos, inmuebles, recursos humanos o materiales, para la realización de las acciones, obras, proyectos, inversiones, planes o programas, y demás de carácter o alcance metropolitano a que se refieren el artículo 36 y 42 de esta Ley.

IV. Autorizar el Programa de zonas metropolitanas o conurbaciones, en el que se comprenderán las acciones, obras, proyectos, inversiones, planes o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

programas, y demás de carácter o alcance metropolitano a que se refieren el artículo 36 y 42 de esta Ley; y

V. Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

ARTÍCULO 42.- La Comisión es el órgano colegiado responsable de la coordinación entre los Municipios integrantes de la Zona Metropolitana y el Estado, así como para la formulación y aprobación de su respectivo programa de zona metropolitana, de su gestión, evaluación y cumplimiento, así como del seguimiento y evaluación de los acuerdos tomados. Además le corresponden las siguientes atribuciones:

I. Atendiendo a lo establecido en las leyes, los decretos, convenios, reglamentos y demás normatividad aplicable, coordinar las acciones siguientes:

- a) Establecer prioridades en materia de planeación urbana y el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, que comprenda las zonas de colindancia o integración entre los municipios de la zona metropolitana;
- b) Definir reglas mínimas para el diseño, construcción y rehabilitación de infraestructura para la movilidad urbana, tránsito y en lo que se refiere a vías públicas, sistemas de transporte y demás elementos que incidan y tengan efectos en la zona metropolitana;
- c) Promover la constitución, habilitación y adecuada dotación de destinos de suelo o servicios urbanos que incidan o tengan efectos en la zona metropolitana;
- d) Contribuir a efficientar el abastecimiento de agua potable, así como el saneamiento y manejo integral de aguas pluviales, la gestión integral del agua y recursos hidráulicos, recuperación de cuencas hidrográficas a través de proyectos de infraestructura metropolitanos;
- e) Generar acuerdos para la preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la participación coordinada en acciones de protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera en la zona metropolitana;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- f) Fomentar la coordinar en las tareas de recolección, confinamiento, tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos en la zona metropolitana de que se trate;
- g) Prevención de riesgos, medidas de mitigación y de resiliencia por: fenómenos naturales, las actividades industriales riesgosas, contingencias ambientales, situaciones que requieren de acciones de protección civil y los efectos del cambio climático en la zona metropolitana;
- h) Promover la homologación de acciones para proteger o en su caso regenerar la imagen urbana de la zona metropolitana y la accesibilidad peatonal;
- i) La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador;
- j) Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento urbano regional y metropolitano, así como la infraestructura y equipamiento de carácter estratégico y de seguridad;
- k) El suelo y las reservas territoriales de soporte a la política de desarrollo integral y funcional de los asentamientos humanos de la zona metropolitana, que disminuyan las tendencias de crecimiento disperso y la afectación de áreas con alto valor ambiental;
- l) La localización de espacios para el desarrollo industrial de carácter metropolitano;
- m) La accesibilidad universal y la movilidad;
- n) La seguridad pública; y
- ñ) Otras acciones que, a propuesta de la Comisión, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Los proyectos y acciones vinculados con políticas, directrices y acciones de interés metropolitano deben cumplir con su objetivo de cobertura y guardar congruencia con los distintos niveles y ámbitos de planeación, acorde a los lineamientos de los métodos y procedimientos de medición que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

II. Recibir, analizar y en su caso aprobar, las propuestas de proyectos de alcance metropolitano recibidas por parte de sus integrantes;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

III. Requerir a las dependencias estatales y federales correspondientes, la información necesaria para llevar a cabo sus funciones;

IV. Cuando así corresponda, solicitar al Titular del Poder Ejecutivo que instruya a las dependencias respectivas el inicio de los trámites correspondientes para la realización de los proyectos de alcance metropolitano aprobados;

V. Aprobar el Plan de Trabajo, con un alcance no menor a 10 años y que deberá contener:

- a) La definición de la cartera de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo y sus fuentes de financiamiento como instrumentos de ejecución del programa;
- b) La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;
- c) La descripción de las acciones, inversiones, obras y servicios que el Estado y los Municipios se comprometen a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del programa;
- d) Los compromisos recíprocos para integrar una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos destinos del suelo particularmente para asegurar los derechos de vía de la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;
- e) Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana en la metrópoli; y
- f) Aprobar mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación;

VI. Ejercerá, en materia de planeación y ejecución de obras, las facultades para:

- a) Formular el programa de ordenación de la zona metropolitana correspondiente o, en su casos, sus modificaciones; someterlo a la consulta en los términos del artículo 57 de esta Ley, y enviar para su aprobación al Gobernador del Estado y a los Ayuntamientos de los Municipios Metropolitanos; procediéndose a su publicación e inscripción;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- b) Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación de la zona metropolitana o conurbación;
- c) Identificar y proponer programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura para la movilidad, transporte urbano, equipamientos y servicios públicos, así como cualquier otra de las descritas en este artículo, de interés común a la zona metropolitana, los cuales serán incluidos en el programa a que se refiere el inciso a) de esta fracción, para su posterior implementación o ejecución;
- d) Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de la zona metropolitana o de conurbación correspondiente y generar obras, acciones e inversiones tendientes al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la misma;
- e) Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que debe ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona metropolitana o de conurbación y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminadas a ese fin;
- f) Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance metropolitano o de conurbación no previstos en el programa de ordenación de la zona metropolitana y cuya ejecución implique modificaciones al propio programa, de ser aceptada la propuesta de modificación se deberá proceder a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley;
- g) Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, en lo no previsto en esta Ley, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, y destinos del suelo que vinculen o impacten a dos o más municipios;
- h) Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de las zonas metropolitanas; y
- i) Acordar la ejecución de acciones, obras, inversiones y proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana de la zona metropolitana.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VII. Aprobar su reglamento interno;

VIII. Proponer al Congreso, las iniciativas de ámbito metropolitano que estimen pertinentes;

IX. Requerir a la Secretaría o, en su caso al Instituto Estatal de Planeación Urbana u organismo autónomo a que se refiere esta Ley, cuando lo estime conducente, el apoyo técnico requerido para el desarrollo de sus actividades;

X. Promover la constitución de fuentes de financiamiento con sus fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano; y,

XI. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

La competencia de la Comisión será limitada a los temas citados en este artículo, por consiguiente, los Ayuntamientos y demás autoridades estatales y municipales conservarán su competencia exclusiva sobre los planes, programas, servicios, obras y cualquier otra función no incluida en este artículo, o en los convenios que con base en esta Ley se suscriban.

ARTÍCULO 43.- En los términos de los artículos 19, 20, 21 y 36, fracción II, de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los artículos 18, 19 y 20 de esta Ley, para asegurar la consulta, opinión y deliberación de los asuntos de las Zonas Metropolitanas, competencia de la Comisión, se conformará un Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano por cada zona metropolitana, como instancia de participación social en las materias de los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas etapas de formulación, ejecución y seguimiento del programa de zonas metropolitanas o conurbaciones.

Estos consejos se integrarán, tendrán las funciones y se organizarán en los términos que establece en los artículos 19, 20 y 21 de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los artículos 18, 19 y 20 de esta Ley y, en su caso, su reglamento interior. Los consejeros serán de carácter honorífico, y representativo de los sectores de la sociedad civil.

Los Consejos Consultivos Ciudadano de Desarrollo Metropolitano expedirán sus acuerdos por mayoría de votos de sus integrantes presentes, los cuales en ningún caso serán vinculantes para la Comisión y demás órganos de coordinación de la zona metropolitana.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 44.- Las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano deberán contar con su reglamento interno, el cual será aprobado por las mismas, en el que establecerán las reglas de actuación y participación de quienes la integran, este reglamento deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y para su expedición se hará considerando en lo que corresponda las siguientes bases:

I. Se reunirá de forma trimestral, a convocatoria de su Presidente o del Titular de la Secretaría, quien citará por escrito con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, señalando la fecha, hora y lugar, así como los asuntos que se tratarán, remitiendo junto con la convocatoria, la documentación necesaria, en formato digital o impreso para el análisis de los asuntos que conocerán, sus sesiones requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes, la ausencia del Ejecutivo del Estado será suplida por el Titular de la Secretaría, la ausencia de los Presidentes Municipales será suplida por el Titular del área competente en la materia de desarrollo urbano, y que en forma expresa sea designado para ello o por quien se le delegue la representación legal del municipio, en los términos de la Ley de Gobierno Municipal;

II. Los acuerdos de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los integrantes presentes, con derecho a voto. Cuando un asunto no alcance la cantidad de votos necesarios para su aprobación, podrá ser sometido a consideración de la Comisión en la siguiente sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria, pudiendo ser aprobado por mayoría de los presentes con derechos a voto; si no fuera aprobado, se desechará la propuesta;

Para realizar sesiones extraordinarias se requerirá de la convocatoria del Presidente de la Comisión, del Titular de la Secretaría o de la mayoría de los Municipios, por conducto de los respectivos Presidentes Municipales, citándose por escrito con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, señalando la fecha, hora y lugar, así como los asuntos que se tratarán, remitiendo junto con la convocatoria, la documentación necesaria, en formato digital o impreso para el análisis de los asuntos que conocerán;

III. Los integrantes de la Comisión podrán solicitar al Presidente que someta a consideración de la misma diversas propuestas o proyectos, proveyendo la información necesaria para su análisis. Corresponderá a la Presidencia presentar a consideración de la Comisión los proyectos cuando los considere debidamente integrados;

IV. Corresponderá al Presidente de la Comisión:

a) Ejercer el voto de calidad, en caso de empate;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- b) Convocar a las sesiones de la Comisión;
- c) Recibir y poner a consideración de la Comisión, las propuestas o proyectos de los integrantes de la Comisión;
- d) Poner a consideración de la Comisión el Plan de trabajo, los convenios y acuerdos señalados en la Ley;
- e) Instruir al Secretario Técnico, para la elaboración de proyectos de normatividad, reglas, metodologías, formatos y requisitos técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajo de la Comisión; y
- f) Las demás que resulten necesarias para el ejercicio de las funciones y facultades de la Comisión y las que establezca el reglamento interno;

V. Corresponderá al Secretario Técnico:

- a) Brindar el apoyo técnico necesario a la Presidencia para el desarrollo de sus funciones;
- b) Proponer la normatividad, reglas, metodologías, formatos y demás requisitos técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajo de la Comisión;
- c) Llevar el registro de los acuerdos tomados en cada sesión;
- d) Elabora el acta de cada sesión y turnarla a los integrantes de la Comisión, con derecho a voto, para su revisión y firma; y,
- e) Las demás que establezca el reglamento interno.

El reglamento se deberá aprobar a más tardar en la siguiente sesión celebrada por la Comisión, posterior a su instalación.

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:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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.

Con independencia de que se suscriban o no convenios de asociación intermunicipal entre los municipios que conforman una zona metropolitana, el Ejecutivo del Estado podrá incluir en el Presupuesto de Egresos correspondiente a cada ejercicio fiscal, una partida para financiar proyectos de alcance metropolitano, cuyo destino será decidido por la Comisión, corresponderá al Congreso del Estado aprobarla o modificarla e incluirlo en la Ley de Egresos respectiva.

Los recursos de la partida señalada en el párrafo segundo y el párrafo anterior, se destinarán a proyectos de alcance metropolitano, que pueden incluir estudios, planes evaluaciones, programas, acciones, obras de infraestructura y su equipamiento, en cualquiera de sus componentes, ya sean nuevos, en proceso o para complementar el financiamiento de aquellos que no hubiesen contado con los recursos necesarios para su ejecución.

Los estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, acciones y obras de infraestructura y su equipamiento, a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser viables y sustentables.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 46.- Si algún Municipio considera que por su composición social, demográfica o económica debería ser considerado como integrante de una Zona Metropolitana, podrá solicitar su incorporación mediante escrito dirigido a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano exponiendo las razones de carácter técnico y jurídico para dicha incorporación, acreditando que existen los elementos, características o circunstancias que comprenden una zona metropolitana respecto a todo o una parte su territorio, y además que existe acuerdo cuando menos de las dos terceras partes de los integrantes de su Ayuntamiento para tales efectos.

La Comisión de referencia previa revisión de la solicitud, la opinión técnica favorable de la Secretaría y opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, del Gobierno Federal, y de la opinión de los Ayuntamientos que ya integran la zona metropolitana, determinará la procedencia o improcedencia de su incorporación, la cual se le comunicará por oficio al Ayuntamiento solicitante, de ser favorable a sus pretensiones, se procederá a realizar los trámites necesarios para el cambio del convenio, instrumentos y demás documentos que resulten necesarios, que volverán a firmar todos los Municipios, conjuntamente con el nuevo integrante.

Cuando un Municipio ya no quiera ser parte de una zona metropolitana deberá contar con el acuerdo respectivo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, además debe solicitarlo a la Comisión, presentando una propuesta de reforma y términos para ceder o extinguir los derechos adquiridos y cumplir o extinguir las obligaciones contraídas pendientes de cumplir, según los documentos e instrumentos que se hayan firmado a nombre del Municipio que pretende excluirse de la zona metropolitana. La Comisión determinará la procedencia o no de la exclusión, y en su caso, los cambios a los documentos e instrumentos que se hayan firmado entre las partes, sin embargo, en todo caso, cualquier modificación o la exclusión debe aprobarse por todas las partes integrantes de la zona metropolitana.

ARTÍCULO 47.- Los órganos internos de contraloría, tanto estatales como municipales, así como la Auditoría Superior del Estado de Nuevo León, vigilarán que los servidores públicos den cumplimiento estricto a las obligaciones a que aluden los convenios a que se refiere este capítulo.

Cualquier integrante de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano, ante el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el convenio formalmente suscrito podrá demandar su inmediato cumplimiento, o bien, en el supuesto caso de la incapacidad económica, técnica, administrativa o de cualquier otro tipo del o los responsables de cumplirlas, se solicitará se



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

procedan a hacer las modificaciones necesarias en el convenio siguiendo el procedimiento establecido en su reglamento interno.

**CAPÍTULO TERCERO
DE LAS REGIONES**

ARTÍCULO 48.- Para los efectos de la planeación del ordenamiento de una región, se requiere que el Ejecutivo del Estado convoque a los Presidentes Municipales de los municipios que integrarán dicha región a presentar a sus Ayuntamientos la propuesta de celebración de un convenio, y constituir una Comisión de Planeación Regional, estas regiones corresponderán a las establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El convenio celebrado se publicará en el Periódico Oficial del Estado, y en un Periódico de mayor circulación en la región y contendrá:

- I. La determinación de los municipios que integran la región;
- II. La localización y delimitación de la región;
- III. Los compromisos del Estado y de los municipios respectivos para planear y regular conjunta y coordinadamente el territorio de la región, con base en un programa de ordenación;
- IV. Las acciones y montos de inversión estimados para atender los requerimientos y necesidades comunes del territorio de la región en materia de vialidad interurbana, transporte interurbano, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y áreas de preservación y equilibrio ecológico;
- V. La integración y organización de la Comisión de Planeación Regional; y
- VI. Las demás acciones que para tal efecto se convengan.

ARTÍCULO 49.- Una vez publicado el convenio regional, deberá constituirse la Comisión de Planeación Regional respectiva que tendrá carácter permanente y se integrará por:

- I. El Ejecutivo del Estado, quien será el Presidente del consejo;
- II. Los Ayuntamientos de los Municipios de la región respectiva, representados por sus Presidentes Municipales, de entre los cuales se elegirá a un secretario; y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. El Titular de la Secretaría competente en materia de desarrollo urbano.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de Planeación Regional respectivo, podrá invitarse a participar a las sesiones a representantes de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, que se consideren convenientes.

Las Comisiones de Planeación Regional podrán tener comités técnicos integrados por los Titulares de las Dependencias Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las regiones y proyectos derivados de éstos.

ARTÍCULO 50.- Las Comisiones de Planeación Regional tendrán las siguientes funciones:

I. Formular, consultar y aprobar enviar a los Ayuntamientos de los municipios de la región el programa de ordenación correspondiente, así como sus modificaciones;

II. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación;

III. Identificar, proponer y acordar la ejecución de programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas territoriales para el crecimiento urbano, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura regional, vialidad regional, transporte foráneo, equipamientos y servicios públicos para la región y hacerlo del conocimiento de los municipios para su incorporación, en su caso, en sus planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población conforme las disposiciones de Ley;

IV. Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de las regiones correspondientes;

V. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminados a este fin;

VI. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance regional no previstos en el programa de ordenación correspondiente cuya ejecución implique modificaciones al propio programa. De ser aceptada la propuesta se podrá proceder de conformidad con el artículo 57 de esta Ley;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VII. Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los programas de ordenación de las regiones, que le formulen la comunidad o los particulares, a través de los consejos estatal o municipal de participación ciudadana, según corresponda, y en su caso incorporarlas en el programa de correspondiente siguiendo el procedimiento que marca esta Ley;

VIII. Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías regionales, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos que vinculen o impacten a dos o más municipios de la región;

IX. Identificar las zonas de riesgo existentes en las regiones, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros; y

X. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de ordenación de las regiones.

ARTÍCULO 51.- Las Comisiones de Planeación Regional deberán contar con un reglamento interno que regule su actuación y participación, el cual será aprobada por las mismas.

Las sesiones de las Comisiones de Planeación requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate. La ausencia del Gobernador del Estado, será suplida por el Titular de la Secretaría, la de los presidentes municipales será suplida por quien éstos designen.

Los acuerdos que se tomen en las comisiones regionales deberán ser evaluados y en su caso, aprobados por los Ayuntamientos de los municipios de la región. 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 52.- Para la ejecución de las acciones previstas en los programas de ordenación de las regiones se requiere que las autoridades municipales involucradas expidan las licencias de uso del suelo y los permisos de construcción correspondientes, de conformidad con la Ley, Planes y Programas de desarrollo urbano municipal o de centros de población aplicables, la Ley



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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. En el caso de que en dichos planes o programas no se incluyan las acciones acordadas por los consejos regionales, se procederá a modificarlos conforme las disposiciones de esta Ley antes de expedir dichas licencias y permisos.

**TÍTULO QUINTO
DE LA PLANEACIÓN URBANA**

**CAPÍTULO PRIMERO
SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 53.- El sistema estatal de planeación del desarrollo urbano es el conjunto de planes o programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, y estará integrado por:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II Los programas regionales de desarrollo urbano;
- III. Los programas metropolitanos o de zonas conurbadas;
- IV. Los programas sectoriales;
- V. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- VI. Los programas de desarrollo urbano de centros de población; y
- VII. Los programas parciales.

Los planes o programas citados en el párrafo anterior se registrarán por las disposiciones de esta Ley, por las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, y demás normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables; serán obligatorios, deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano y, en su caso, deberán de contar con los dictámenes de validación y congruencia que deberán solicitar y emitir los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 54.- Los planes o programas que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán:

I. Guardar la apropiada congruencia, coordinación y ajuste con los otros niveles de planeación estatal y federal;

Se entenderá por congruencia entre programas de desarrollo urbano que el programa de desarrollo urbano de nivel inferior no se contraponga o contradiga lo previsto en los programas de desarrollo urbano de nivel inmediato superior.

No obstante lo anterior, y en razón de que en el proceso de elaboración del proyecto de programa de desarrollo urbano de nivel inferior se tiene un mayor grado de detalle en el diagnóstico de los problemas urbanos existentes y previstos, y en consecuencia las acciones de estrategia para solucionarlas o preverlas también tienen un mayor detalle, se podrá determinar en el plan o programa de nivel inferior con mayor precisión el trazo, ubicación y características de la vialidad, infraestructura maestra, vías ferroviarias, libramientos ferroviarios, equipamiento urbano y sus respectivas obras complementarias, así como las zonas de riesgos geológicos e hidrológicos y sus zonas de resguardo, y las zonas de preservación y equilibrio ecológico, originalmente previstas en los programas de desarrollo urbano del nivel superior correspondiente.

En el caso de las zonas de preservación y equilibrio ecológico que cuenten con su respectivo decreto federal o estatal de área natural protegida en cualquiera de sus modalidades, deberá respetarse y consignarse en los programas de desarrollo urbano, tanto la delimitación de dichas zonas como las normas y lineamientos relativos al desarrollo urbano previstos en dichos decretos.

La obligación de guardar congruencia, coordinación y ajuste con los otros niveles de planeación debe de ser en el siguiente orden:

- a) Los programas regionales de desarrollo urbano deberán ser congruentes, con el programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigente;
- b) Los programas de ordenación de zona metropolitana o de conurbación deberán ser congruentes, en su caso, con los correspondientes programas estatales vigentes;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- c) Los programas municipales de desarrollo urbano deberán ser congruentes, en su caso, con los correspondientes programas de ordenación de zona metropolitana o de conurbación y regional vigentes;
- d) Los programas de desarrollo urbano de centro de población deberán ser congruentes, en su caso, con los correspondientes planes o programas de desarrollo urbano municipal, regional y de ordenación de zona metropolitana o de conurbación vigentes; y
- e) Los programas parciales de desarrollo urbano deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano vigentes de los cuales deriven;

II. Sujetarse a los lineamientos y al orden jerárquico establecido en 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 de los otros ordenamientos en la materia;

III. Atender los objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Estatal de Desarrollo;

IV. No podrán contravenir las disposiciones de los planes o programas de niveles superiores en el sistema de planeación;

V. Respetar el procedimiento establecido en esta Ley para su formulación, modificación, aprobación, aplicación y cumplimiento;

VI. Considerar en su estructura los criterios generales de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23, 28, 30, 31, 32 y 33 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y su reglamento; artículos 34 y 36 fracción VI de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, y su reglamento; la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; la Ley para el Desarrollo Forestal Sustentable del Estado; las Normas Oficiales Mexicanas; y demás ordenamientos en la materia;

VII. Atender las necesidades, requerimientos y problemáticas que planteen los diferentes sectores de la población;

VIII. Incluir políticas de fomento para el desarrollo urbano sustentable; y

IX. Contener acciones tendientes a generar condiciones favorables para una mayor seguridad pública y el mejoramiento urbano.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

La Secretaría y los municipios, observarán los lineamientos a que se refiere el párrafo anterior, al formular, aprobar y expedir los planes o programas de desarrollo urbano en el ámbito de su competencia, para establecer las previsiones para dotar al desarrollo de vivienda de infraestructura y equipamiento básico.

ARTÍCULO 55.- El Estado a través de la Secretaría, de oficio, en los casos de los planes o programas a que se refieren los incisos a) y b), del párrafo quinto, de la fracción I, del artículo anterior, y a petición expresa del Ayuntamiento, Presidente Municipal o de la Dependencia Municipal analizará y verificará que los proyectos de planes o programas de desarrollo urbano, terminada la consulta pública y analizado, en su caso, la procedencia o no de los planteamientos y las propuestas, antes de ser aprobados definitivamente por la autoridad estatal o por el Ayuntamiento, como requisito previo a su aprobación, publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado, guarden apropiada congruencia, coordinación y ajuste entre los distintos niveles de planeación estatal, y en su caso, federal.

El análisis de la congruencia, coordinación y ajuste entre los planes o programas de desarrollo urbano se realizará respecto a los siguientes temas:

- I. Los objetivos y metas;
- II. Los espacios dedicados a la preservación y el equilibrio ecológico;
- III. Los espacios, sitios o zonas de riesgos geológicos e hidrológicos o antropogénicos de acuerdo a los atlas de riesgo vigentes, y sus zonas de resguardo;
- IV. Los trazos, acciones e inversiones para la dotación, en su caso, de la vialidad regional y urbana, conurbada o intermunicipal;
- V. Los trazos, acciones, proyectos o inversiones para la dotación, en su caso, de las vías y libramientos ferroviarios, y sus obras complementarias;
- VI. Los trazos, acciones, proyectos o inversiones para la dotación, en su caso, de sistemas de transporte urbano intermunicipal metropolitano o conurbado;
- VII. Los trazos, ubicación, acciones e inversiones en materia de destinos de infraestructura;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VIII. Las acciones, proyectos o inversiones para el equipamiento urbano de influencia estatal, regional, de zona metropolitana o conurbada;

IX. El cumplimiento del procedimiento para la consulta de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, programas de desarrollo urbano de centros de población o programas parciales, conforme lo indica el artículo 57 de esta Ley; y

X. El contenido de las disposiciones de esta Ley, las políticas del Estado y el contenido de los planes y programas de desarrollo urbano de nivel superior.

El dictamen de congruencia deberá contener como mínimo lo siguiente:

I. Datos generales de la autoridad que solicita el dictamen de congruencia del plan o programa de desarrollo urbano;

II. Nombre del plan o programa de desarrollo urbano a dictaminar;

III. Nombre del plan o programa de desarrollo urbano de nivel inmediato superior;

IV. La fundamentación jurídica;

V. La resolución que determine si el plan o programa de desarrollo urbano que se dictamina es congruente o no es congruente con el plan o programa de desarrollo urbano de nivel inmediato superior vigente, en cada uno de los puntos citados en el párrafo que antecede; y

VI. Fecha, nombre, cargo y firma del funcionario que lo suscribe.

Tratándose de los planes o programas a que se refieren los incisos c) al e), del párrafo quinto, de la fracción I del artículo anterior de esta Ley, la autoridad competente responsable de la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano solicitará por oficio al titular de la Secretaría, la emisión del dictamen de congruencia a que se refiere el primer párrafo de este artículo, acompañando el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano de que se trate, con los antecedentes y anexos gráficos, en formatos impreso y digital.

La Secretaría analizará el proyecto del plan o programa de desarrollo urbano y, en su caso, elaborará el respectivo dictamen de congruencia, mismo que será firmado por quien tenga dicha atribución conforme a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la Secretaría, hecho lo cual se entregará, por oficio, a la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

autoridad solicitante, el plazo para emitir el dictamen de congruencia será el que se establece en el artículo 57 de esta Ley.

Para el análisis de la congruencia de los planes a que se refieren los párrafos anteriores, la Secretaría podrá contar con Consejo Técnico de Planeación que estará formado por especialistas en la materia, mismos que tendrán carácter de honoríficos.

ARTÍCULO 56.- La Secretaría, conforme a los criterios del Centro de Colaboración Geoespacial, y las normas oficiales mexicanas que, en su caso, expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, determinará las especificaciones, lineamientos y características técnicas a que deberá sujetarse los formatos, planos e información geográfica de los planes o programas de desarrollo urbano y los publicará mediante acuerdo en el Periódico Oficial del Estado, para garantizar la claridad, accesibilidad e intercambio de dicha información.

**CAPÍTULO SEGUNDO
DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN, CONSULTA Y APROBACIÓN
DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 57.- La elaboración, consulta y aprobación tanto de los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere el artículo 53 de esta Ley, así como su modificación total o parcial, se llevará a cabo de la siguiente manera:

I. La autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, o en su caso, la Comisión de Planeación Regional o la Comisión de la zona Metropolitana o Conurbada, el Instituto Estatal o Municipal de Planeación Urbana, en este último supuesto, en los casos de que así se lo haya delegado, comisionado o encargado de la autoridad estatal en materia de desarrollo urbano o el Ayuntamiento, elaborarán el proyecto de plan o programa o las modificaciones a los planes o programas vigentes;

II. Las autoridades correspondientes autorizarán que sean sometidos a consulta pública, en el caso de los Municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus Ayuntamientos, debiéndose publicar estas autorizaciones en el Periódico Oficial del Estado en un término de 5-cinco días hábiles a partir de su expedición;

III. Una vez cumplido lo anterior, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública y especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página;

IV. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30-treinta a 45-cuarenta y cinco días hábiles según disponga la convocatoria, mínimo en las oficinas de la Secretaría o de la Dependencia Municipal correspondiente, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano, o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo. Los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones. Los escritos de los planteamientos que se presenten deberán de ser sellados y firmados de recibidos por la autoridad que convoque la consulta, en los casos de los Municipios también se pueden presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio que emite la convocatoria, la cual, además de sellarlos y recibirlos, en un término de 1-día hábil, los remitirá a la autoridad municipal que analizará los planteamientos o propuestas, con copia para el Ayuntamiento y la Comisión que le corresponderá dictaminar definitivamente el texto final del documento.

Durante los primeros 20-veinte días de la consulta pública a que se refiere el párrafo que antecede, la autoridad estatal o municipal competente, mediante oficio, deberá solicitar que se verifique la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de los servicios públicos relacionados, específicamente con el contenido o alcance de los programas sectoriales que administren o planes de inversión que lleven a cabo las dependencias.

Estas dependencias, entidades o prestadoras de servicios públicos deberán contestar por escrito sus observaciones al plan o programa de desarrollo urbano en un término máximo de 30-treinta días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del oficio; de no contestar la solicitud a que se refiere el párrafo anterior, dentro del término señalado, se entenderá que no hay observaciones al plan o programa de desarrollo urbano o a sus modificaciones y que existe congruencia entre este documento y los planes o programa sectorial que corresponda a la dependencia, entidad o prestadora de servicios públicos que fue omisa en dar respuesta;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la o las autoridades competentes, según el caso, deberán:

- a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad los proyectos de planes o programas o sus modificaciones. La primera audiencia pública se hará el primer día del plazo de la consulta pública, para dar inicio al proceso de participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática urbana, en los objetivos y en las estrategias planteadas. Se informarán los principales cambios y modificaciones a las zonas afectadas; del procedimiento para presentar las propuestas comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos o propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito, en este último caso, se firmarán y sellarán de recibido.

La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y la participación social, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes, los cuales se deberán sellar y firmar de recibido, sin perjuicio de que los planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública, o bien en forma electrónica a través de los sitios web.

De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta

- b) También al inicio del plazo de consulta pública, en un término máximo de 5-cinco días hábiles posteriores a la primera audiencia, se deberá celebrarse un audiencia con los integrantes del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, o con el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de la zona conurbada, según corresponda, con el propósito de exponer el proyecto de plan o programa o sus modificaciones al vigente.

De dicha audiencia también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- c) Durante el mismo plazo la autoridad competente verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas;

VI. La autoridad competente tendrá un plazo de 30-treinta días hábiles, prorrogables a 60-sesenta días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones. La falta de respuesta a los planteamientos o propuestas presentados durante el plazo de la consulta pública, tendrá como efecto jurídico de que estos se consideren como procedentes y sean incluidos o incorporados en el texto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones. En caso de no ser incluidos expresamente los planteamientos o propuestas que no fueron respondidas en el plan o programa o las modificaciones al vigente, se tendrán como parte de los mismos, para todo efecto legal generando derechos a quienes lo presentaron.

Las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse, éstas y las respuestas por escrito a los planteamientos o propuestas improcedentes estarán en consulta pública en las oficinas de la Secretaría o de la Dependencia Municipal, según corresponda, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de los sitios web, durante un plazo de 20-veinte días hábiles, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones;

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 y los planteamientos o propuestas procedentes.

Asimismo, tratándose de los planes a que se refieren las fracciones V, VI y VII, el Ayuntamiento, el Presidente Municipal, la Dependencia Municipal competente en materia de desarrollo urbano, o, en su caso, el Instituto Municipal de Planeación Urbana, deberá solicitar al Estado, a través de la Secretaría que analice, verifique y califique que la versión final del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano guarden la apropiada congruencia, coordinación y ajuste y vinculación entre los distintos niveles de planeación estatal y federal.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

La Secretaría procederá a analizar el documento que se le presente con respecto a cada uno de los temas o puntos de congruencia que establece el artículo 54, fracción I, quinto párrafo y artículo 55 segundo párrafo, de esta Ley, y en caso de detectar incongruencias, dentro de los siguientes 90 - noventa días hábiles contados a partir del día siguiente al que fue recibida la solicitud, formulará las recomendaciones que considere procedentes para que el proyecto de que se trate sea revisado o modificado, y poder emitir el dictamen de congruencia correspondiente a efecto de proceder a su aprobación definitiva, a la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado.

Una vez transcurridos los 90-noventa días hábiles antes citados sin que la Secretaría realice observación alguna, opera la negativa ficta, es decir, se entenderá que el proyecto del plan o programa de desarrollo urbano presentado no es congruente con los distintos instrumentos de planeación y ante la posibilidad de que se presenten simultáneamente dichas solicitudes, considerando el plazo que la misma Ley General otorgó para la realización de planes y programas.

Cuando la Secretaría realice observaciones al proyecto de plan o programa de desarrollo urbano presentado por la autoridad estatal o por el municipio, estas tendrán un plazo de 40-cuarenta días hábiles contados a partir del día siguiente al de la recepción del oficio, para hacer las aclaraciones o presentar las adecuaciones que correspondan. Si en dicho plazo no se emite aclaración alguna, se entenderá que se procedió a la adecuación del proyecto presentado, debiéndose presentar nuevamente a la Secretaría para que ésta emita el respectivo dictamen de congruencia, el que se deberá de expedir en un término no mayor a 20-veinte días hábiles.

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

Concluida la etapa de congruencia, y realizadas las modificaciones que en su caso resultaron, la autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, aprobará el plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los planes o programas vigentes, tratándose de los planes o programa de desarrollo urbano competencia de los municipios se presentarán estos documentos conjuntamente con el dictamen de congruencia ante el Ayuntamiento. Para la validez y obligatoriedad de los planes o programas de desarrollo urbano se deberá realizar su publicación en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado, en los casos de los planes o programas de nivel municipal se publicarán en la gaceta municipal, cuando el municipio cuente



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

con ese medio de difusión, y se procederá a realizar las solicitudes y gestiones necesarias para que los inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, en los términos que señala esta Ley.

La autoridad que expida los planes o programas de desarrollo urbano, después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes, y podrán publicarse en forma abreviada en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad.

ARTÍCULO 58.- Los planes o programas de desarrollo urbano, entrarán en vigor treinta días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral Catastral del Estado, dentro de los treinta días hábiles siguientes al de su publicación, a partir de este momento empezaran a surtir efectos contra terceros.

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

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán enviarse a la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado para el efecto de realizar las anotaciones de los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los referidos planes o programas y que apliquen a la propiedad inmobiliaria. Este trámite y su procesamiento, no afectará el inicio de la entrada en vigor de los citados planes o programas.

ARTÍCULO 59.- Todos los planes o programas de desarrollo urbano deberán ser revisados para modificarlos o confirmarlos cuando menos cada 6-seis años contados a partir del inicio de su vigencia.

Se considerarán ratificados y confirmados los planes o programas que no hayan sido modificados en los términos dispuestos en el párrafo anterior, sin perjuicio de los supuestos que establece el siguiente artículo.

Tratándose de los planes o programas de desarrollo urbano de nivel municipal, el acuerdo de ratificación será expedido por el Ayuntamiento de lo cual se informará por oficio a la Secretaría, y a la Secretaría de Desarrollo Agrario,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Territorial y Urbano (SEDATU) para efecto de que tome nota para el Sistema de Información Territorial y Urbano a su cargo.

ARTÍCULO 60.- Los planes o programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas de los municipios correspondientes, a través de sus portales oficiales en Internet y en las oficinas de la Secretaría, y además se difundirán a través de los sistemas de información geográfica, estadística para la planeación urbana y regional del Estado.

La información en medios físicos puede realizarse mediante publicaciones distribuidas en áreas de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados o centros comerciales, entre otros, a fin de facilitar el acceso a su conocimiento.

Las autoridades estatales, así como las municipales, deberán incluir en sus informes de gobierno anuales, un apartado específico en el que se expongan el avance del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano que sean de su competencia, en el que se incluya los proyectos, obras, inversiones o servicios planteados en los mismos y que estén en vías de o se hayan ejecutado.

**CAPÍTULO TERCERO
DEL CONTENIDO DE LOS PLANES O PROGRAMAS QUE INTEGRAN EL
SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN**

**SECCIÓN PRIMERA
DEL CONTENIDO GENERAL DE LOS PLANES O PROGRAMAS**

ARTÍCULO 61.- Los planes y programas incluidos en el sistema estatal de planeación deberán estructurarse y contener lo siguiente:

I. La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población, en el contexto y nivel de planeación que corresponda, incluyendo la que orienta la inversión pública y privada a proyectos prioritarios; así como un apartado del marco general de leyes, reglamentos, normas oficiales mexicanas, planes territoriales de ámbitos más amplios que el plan o programa en formulación, y demás fundamentación jurídica que se considere necesaria;

II. La identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o sector, según el nivel de planeación que corresponda;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- III. Los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del plan o programa, particularmente tratándose de destinos del suelo;
- IV. Los instrumentos y mecanismos que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano;
- V. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento;
- VI. 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;
- VII. Los mecanismos de instrumentación financiera a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan o programa, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;
- VIII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa; y
- IX. El anexo gráfico que corresponda.

**SECCIÓN SEGUNDA
PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 62.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el instrumento rector en esta materia en el Estado, y en él se establecerán las políticas generales, estrategias y acciones para el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado y constituirá el marco de referencia para guiar y dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal, así como las que se realizan con la participación de los municipios, la Federación y los particulares mediante los mecanismos correspondientes, debiéndose de incluir en su contenido un análisis y los lineamientos generales de articulación y congruencia territorial con el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos y de otros programas que incidan en el ámbito territorial del Estado.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá contener, además de lo establecido en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- I. Las estructuras generales de los sistemas de comunicación, transporte, hidráulicos y energéticos;
- II. La definición de las acciones y los proyectos de infraestructura y equipamiento regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencias responsables de su ejecución y fuentes de financiamiento, que permitan su implementación;
- III. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en los centros de población;
- IV. El análisis de la situación, sus tendencias, y la enunciación de objetivos y resultados deseados, que deben abordarse simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, que resumen la confrontación entre la realidad y lo deseado;
- V. Las estrategias a mediano y largo plazo para su implementación, su evaluación y selección de la más favorable para cerrar las brechas entre la situación, sus tendencias y el escenario deseado;
- VI. La determinación de metas y los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados;
- VII. Los instrumentos para el cumplimiento y ejecución del programa;
- VIII. La congruencia con el atlas nacional de riesgos; y
- IX. El anexo gráfico que corresponda.

ARTÍCULO 63.- El proyecto del programa o su modificación será elaborado por la Secretaría previo análisis de los estudios e investigaciones que realice, así como de las propuestas que hagan las dependencias y entidades estatales del sector desarrollo urbano y del gobierno federal en el Estado, los gobiernos municipales y las comisiones de desarrollo urbano que correspondan, así como de los Consejos de Participación Ciudadana Estatal o Municipales, según sea el caso.

Una vez elaborado el programa o su modificación y desahogadas las consultas públicas, la Secretaría, deberá someterlo al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. Si el dictamen no es favorable, la Secretaría, hará las modificaciones conducentes, lo presentará nuevamente a dictamen y en caso de que éste sea favorable, se enviará al Gobernador del Estado para su



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

aprobación y refrendo. Posteriormente, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado en los términos de Ley y se le dará difusión pública. Posteriormente, la Secretaría procederá a solicitar la incorporación del programa ante el Sistema de Información Territorial y Urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

La Secretaría, anualmente, presentará al Consejo Estatal un informe de ejecución y seguimiento del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El Gobernador del Estado deberá incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro específico relacionado con el avance en el cumplimiento de este Programa de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, así como en la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

**SECCIÓN TERCERA
DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 64.- Los programas regionales son los instrumentos que integran acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deben realizarse en el territorio de dos o más municipios identificados como una región en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto celebren los municipios involucrados y el gobierno del Estado. Los programas regionales deberán contener, además de lo establecido en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Los destinos aplicables, ya sea en la totalidad del ámbito espacial de validez, o en áreas específicas de la región de que se trate;
- II. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la región de que se trate;
- III. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;
- IV. Los proyectos de equipamientos regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencia, responsables de su ejecución y sus fuentes de financiamiento;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. Las bases de coordinación entre dependencias federales, estatales y municipales para propiciar un desarrollo equilibrado y la desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales; y

VI. Los proyectos y estudios que prioricen la inversión pública a través del intercambio de criterios entre las dependencias que inciden en el desarrollo regional y urbano mediante los convenios respectivos.

La elaboración y consulta de los programas Regionales así como su modificación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 57 y 98 de esta Ley y posteriormente se aprobarán a través de la Comisión de Planeación Regional previa autorización de los Ayuntamientos respectivos.

**SECCIÓN CUARTA
DE LOS PROGRAMAS DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS CONURBADAS
Y DE LAS ZONAS METROPOLITANAS**

ARTÍCULO 65.- Los programas de ordenación de las zonas metropolitanas o conurbaciones 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 de las zonas metropolitanas o conurbaciones deberán contener:

I. La circunscripción territorial de la zona metropolitana o conurbada, definida por el convenio respectivo, que comprenda la delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;

II. Diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo o pronóstico de la infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, vialidad y transporte que sean comunes a los centros de población que integran la zona metropolitana o conurbada;

III. La zonificación primaria del suelo del área de conurbación que resulte al integrar los programas de desarrollo urbano de los municipios involucrados, definiendo los espacios dedicados al mejoramiento, conservación y crecimiento, preservación y equilibrio ecológico de la zona metropolitana o conurbada;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Los objetivos, políticas y metas de ordenación de la zona metropolitana o conurbada;

V. Las acciones y las previsiones de inversión para la determinación y dotación de los equipamientos, servicios urbanos e infraestructura que sean comunes a los centros de población de la zona, así como los que tengan impacto en dos o más municipios;

VI. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;

VII. Las acciones de movilidad, incluyendo los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental, y por consiguiente la definición de la estructura vial y los sistemas para la movilidad sustentable siguiendo una estrategia general;

VIII. Las bases para la elaboración y ejecución de los programas parciales o sectoriales que se vayan a realizar en la zona conurbada;

IX. Los criterios, normas y estímulos que promuevan la redensificación y uso eficiente del suelo;

X. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios que realizarán las autoridades estatales y municipales respectivas para el cumplimiento del Programa de Ordenación, particularmente tratándose de destinos del suelo;

XI. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de aguas, para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público, y las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la zona;

XII. Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona metropolitana o conurbación, que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impacten en su territorio;

XIII. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;

XIV. Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XV. Las estrategias para la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural;

XVI. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia;

XVII. Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona metropolitana o conurbación; y

XVIII. Las propuestas de programas parciales o sectoriales por realizar en la zona metropolitana o conurbada, que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta Ley.

ARTÍCULO 66.- Para elaborar, modificar o aprobar un programa de ordenación de zona metropolitana o de conurbación, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación correspondiente, con el apoyo o coordinación de la Secretaría elaborará el anteproyecto del programa o revisará el existente, para modificarlo o confirmarlo, posteriormente lo someterá a la aprobación de cada uno de los Ayuntamientos que integran la zona metropolitana o la conurbación; tanto en su contenido como para ponerlo en consulta pública;

II. La Comisión promoverá las consultas públicas que sean necesarias de acuerdo al artículo 57 de esta Ley, a través de los Ayuntamientos correspondientes, para recabar las opiniones propuestas y observaciones de la comunidad, y una vez realizada la consideración de las mismas; las aportaciones que ésta arroje, se integrarán al programa en lo procedente según el análisis de la comisión, para poder elaborar la versión final del proyecto;

III. Una vez concluidos los trabajos de consulta para realizar la versión final del proyecto del programa, previamente la Comisión presentará a los Ayuntamientos los planteamientos o propuestas que según su análisis resultan procedentes, para que estas autoridades las conozcan y en su caso aprueben, posteriormente se procederá a elaborar la versión final donde estén incluidos los ajustes producto de la participación ciudadana, misma que se presentará a los Ayuntamientos de los municipios de la zona metropolitana o conurbados y al Gobernador del Estado, para su consideración y aprobación.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

En estos casos, la Comisión solicitará por oficio a la Secretaría el dictamen de congruencia antes de que el proyecto de programa sea aprobado en definitiva por el Gobernador del Estado y los Ayuntamientos, y

IV. Una vez aprobado el programa, el Gobernador del Estado, ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado. Posteriormente, la Secretaría procederá a solicitar la incorporación del programa ante el Sistema de Información Territorial y Urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

En el caso de propuestas de modificación al programa de zona metropolitana o conurbada, cuyo objeto sea incluir proyectos urbanísticos de alcance metropolitano no previstos en el programa, la Secretaría propondrá el proyecto de modificación para su aprobación de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, aprobado el proyecto de modificación se podrá proceder de acuerdo a lo estipulado en el artículo 57 y el párrafo que antecede de esta Ley.

Una vez aprobado el programa de las zona metropolitana o conurbaciones, los municipios respectivos, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán un plazo de un año, a partir de su entrada en vigor, para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o de conurbación correspondiente.

ARTÍCULO 67.- En los casos de zonas metropolitanas o conurbaciones interestatales, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La atención y resolución de problemas y necesidades urbanas comunes a centros de población fronterizos con relación a localidades de los Estados Unidos de América, se sujetarán a los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia, debiéndose de dar la intervención y participación al Gobernador del Estado, a la Secretaría y al Municipio implicado.

**SECCIÓN QUINTA
DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES**

ARTÍCULO 68.- Los programas sectoriales tendrán por objeto regular el conjunto de acciones que inciden en el desarrollo urbano, tales como: suelo, vivienda, vialidad, movilidad, infraestructura, equipamiento urbano, los servicios



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

hidráulicos de agua potable, agua tratada, drenaje sanitario y manejo de aguas pluviales, protección civil y la protección al ambiente, entre otros. Dichos programas podrán ser de alcance municipal, estatal, regional o de zona conurbada o metropolitana.

Los programas sectoriales en materia de servicios, equipamiento e infraestructura de los centros de población, en ningún caso podrán plantear objetivos o establecer acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables establecidas en los programas de desarrollo urbano municipales y/o en la zonificación primaria de los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

ARTÍCULO 69.- Los programas sectoriales deberán ser congruentes, estar supeditados y ser vinculantes en sus disposiciones y alcances al Plan Estatal de Desarrollo, al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como al Programa de la Zona Metropolitana o Conurbaciones, como a los planes y programas de desarrollo urbano municipal y de centros de población, para lo cual deberán contener lo siguiente:

- I. La referencia al programa de desarrollo urbano del cual derivan y su congruencia con el mismo;
- II. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;
- III. La zonas, áreas o sectores en que tendrá aplicación el programa sectorial;
- IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- V. El término de la realización del programa, así como los plazos específicos para la realización obras acciones o inversiones que contempla;
- VI. Los criterios de congruencia que permitan asegurar que las acciones, obras o inversiones programadas sean acordes con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano;
- VII. El anexo gráfico que corresponda; y
- VIII. Los demás requisitos que establezca esta Ley y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 70.- Los proyectos de los programas sectoriales serán formulados por las dependencias competentes, o bien, por los organismos públicos paraestatales del sector de que se trate en coordinación con la Secretaría y dando la participación que corresponda a los municipios en cuyos territorios se realicen las acciones. Una vez elaborados los proyectos de los programas sectoriales, se someterán a la aprobación de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, previa verificación por parte de la Secretaría de que guarden congruencia con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, se someterán al procedimiento que establece el artículo 57 de ésta Ley, y una vez aprobados se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado ,en los términos de la presente Ley.

En el caso que el dictamen sea desfavorable o improcedente, se devolverá el proyecto del programa sectorial a la dependencia responsable de su elaboración para que realice los ajustes correspondientes y se presente nuevamente al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. El proceso podrá repetirse en tres ocasiones y si en la tercera ocasión persiste el dictamen de improcedencia el proyecto será desechado o cancelado

**SECCIÓN SEXTA
DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA**

Artículo 71.- El programa Sectorial de Vivienda tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas habitacionales 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 a las demás ordenamientos establecidos de la materia.

Los organismos e instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación en las zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano municipales. Tenderán a vincular la vivienda con la movilidad, los centros de trabajo y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación y construyendo el equipamiento educativo elemental y comercial que genere la autosuficiencia funcional de los conjuntos habitacionales.

Se deberá cumplir con los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno que establezca la Secretaría de Desarrollo Social del gobierno federal o los que determine la Secretaría mediante la norma técnica estatal correspondiente.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 72.- El Programa Sectorial de Vivienda deberá contener, además de lo dispuesto en los artículos 61 y 69 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Análisis de la situación habitacional en el Estado, especificando las principales problemáticas del sector y sus tendencias;
- II. Análisis de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional;
- III. Los mecanismos para fomentar la producción de vivienda sustentable con la participación de los sectores público, social y privado, así como la estimación de los recursos necesarios y sus fuentes de financiamiento;
- IV. Estrategias específicas y líneas de acción para facilitar el acceso a:
 - a) El financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para la población;
 - b) La adquisición, autoproducción, autoconstrucción, ampliación y mejoramiento de vivienda por parte de la población que se encuentre en una situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad; y
 - c) La incorporación de tecnologías sustentables al proceso constructivo de la vivienda.
- V. Lineamientos para la incorporación de suelo para uso mixto, constitución de reservas territoriales, tanto para vivienda, como del suelo necesario para todo el equipamiento que requiera la población que residirá en las viviendas y presentar en el programa previsiones para la dotación de infraestructura y servicios;
- VI. La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal; y
- VII. Lineamientos de concertación y colaboración con los productores de vivienda privadas y sociales, e instituciones de educación superior para el desarrollo de proyectos de vivienda sustentable.

ARTÍCULO 73.- El organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva en el Estado formulará su plan operativo anual de vivienda que servirá de base para la integración de los anteproyectos anuales de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

presupuesto que, cuando menos, deberán contener, además de lo estipulado en artículo anterior, lo siguiente:

I. La vinculación con las políticas, objetivos, metas y prioridades previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, el plan sectorial de vivienda, y en su caso, el plan municipal de vivienda correspondiente;

II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de ingresos;

III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV. Las metas de acciones de viviendas por alcanzar;

V. El plazo de ejecución de las obras;

VI. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda, equipamiento urbano y espacios públicos;

VII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

IX. El establecimiento de las acciones de vivienda que se concertarán con los sectores social y privado y que se convendrán con la federación y los municipios.

**SECCIÓN SÉPTIMA
DEL PROGRAMA SECTORIAL DEL AGUA**

ARTÍCULO 74.- El Programa Sectorial del Agua tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas, obras y acciones para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y diseño de la red integral para el manejo de aguas pluviales en la Entidad, en congruencia con los planes y programas de desarrollo Urbano, que correspondan.

ARTÍCULO 75.- El Programa Sectorial del Agua deberá contener, además lo dispuesto en los artículos 61 y 69 de esta Ley, lo siguiente:



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- I. La estrategia general, para atender la demanda del servicio y comercialización del agua;
- II. Las estrategias específicas y líneas de acción para la dotación de agua en función de la demanda presente y futura;
- III. Estrategia para la distribución de agua en épocas de escasez de la misma por falta de lluvia;
- IV. La propuesta de incorporación de tecnologías sustentables de operación del sistema;
- V. Propuestas para el suministro al 100 % de agua de calidad potable;
- VI. Propuesta de tratamiento del 100% de aguas residuales; y
- VII. Estrategia para el reuso de agua tratada;

ARTÍCULO 76.- La Secretaría, en coordinación con la Comisión Nacional del Agua, la Institución Pública Descentralizada denominada Agua y Drenaje de Monterrey y la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, serán las autoridades competentes para expedir el Programa para el Manejo Integral de Aguas Pluviales como un instrumento oficial que permita regular las acciones, obras y lineamientos tendientes a tener un adecuado manejo integral de este recurso, y evitar afectaciones, daños o perjuicios por precipitaciones inusuales o inundaciones.

El Programa para el Manejo Integral de Aguas Pluviales deberá de contener, además de lo dispuesto en los artículos 61 y 69 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Introducción, que comprende: su justificación, sus objetivos principales, el alcance de los servicios, las definiciones o conceptos básicos de la terminología empleada en el documento, la legislación vigente en la materia, entre otros;
- II. Recopilación de información, como es el área de influencia del estudio, estudios o planes existentes, los aspectos importantes o relevantes derivados del desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano, los impactos económicos y sociales, los modelos digitales del terreno;
- III. Inventario del sistema pluvial existente, que se actualizará con la información relativa a: inventario de cauces pluviales e infraestructura pluvial, ríos y arroyos, red de tuberías y canales a cielo abierto, presas, represas y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

almacenamientos, zonas naturales inundables, estado físico y operacional del sistema pluvial;

IV. Características geomorfológicas e hidrológicas como son: cuencas hidrológicas, que comprende su delimitación y los niveles de agregación, la caracterización y la red de corrientes-hidrografía; el análisis hidrológico e hidrometeorológico que incluya los datos hidrológico e hidrometeorológico, la determinación de períodos de retorno e intervalos de recurrencia, la precipitación máxima en 24-veinticuatro horas, curvas de intensidad – duración – período de retorno, la infiltración, la evaporación y evapotranspiración;

V. La modelación hidráulica en relación a los temas de: modelo hidrológico, con sus escenarios climáticos, escorrentía (caudales de escurrimiento), relación de lluvias –escurrimiento, afluentes principales, afluentes o tributarios secundarios; el modelo hidráulico, las planicies de inundación y las conclusiones del funcionamiento del drenaje pluvial existente;

VI. Propuestas de alternativas para el manejo integral de cuencas, que comprende:

a) La propuesta de acciones y proyectos (con un enfoque sistémico) en relación a las medidas de mitigación, criterios generales y lineamientos técnicos, proyectos de conservación y recuperación de zonas fluviales, proyectos y acciones de retención y regulación, proyectos y acciones de captación, conducción y desfogue, políticas de regulación del crecimiento urbano;

b) Evaluación incremental de propuestas;

c) Modelación del sistema propuesto (proceso iterativo);

VII. Programa priorizado de acciones, proyectos y posibles responsables de su ejecución;

VIII. Anteproyectos conceptuales y presupuestos preliminares;

IX. Plan de contingencia; y

X. Capacitación y transferencia de tecnología, en el cual implique un modelo operativo.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN OCTAVA DEL PROGRAMA SECTORIAL DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 77.- El Programa Sectorial de Movilidad tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas, obras y acciones en materia de movilidad 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 a las disposiciones específicas que establezca la Ley de la materia.

ARTÍCULO 78.- El Programa Sectorial de Movilidad, además de lo dispuesto en los artículos 61 y 69 de esta Ley, deberá contener lo siguiente:

- I. El diagnóstico y pronóstico de la movilidad en el Estado;
- II. La definición de los ámbitos de operación de las distintas modalidades de los sistemas que contempla la Ley de la materia;
- III. La visión del carácter estratégico de la movilidad sustentable en el Estado;
- IV. La ubicación de los siguientes viaductos y vialidades:
 - a) Red de Metro;
 - b) Red Troncal; y
 - c) Red Complementaria;
- V. La ubicación y forma de operación de las siguientes infraestructuras especializadas:
 - a) Las terminales de Integración;
 - b) El sistema de peaje;
 - c) El sistema de control de operación;
 - d) Las estaciones; y
 - e) Los carriles exclusivos;
- VI. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- VII. La estrategia de implementación; y
- VIII. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos.

En correlación con el párrafo primero del artículo 68 de esta Ley, la Secretaría expedirá un programa de nivel de zona conurbada o metropolitana, sin perjuicio de que pueda tener alcance regional para la movilidad integral urbana Sustentable, éste programa se deberá revisar y en su caso actualizar o confirmar cada 3-tres años.

ARTÍCULO 79.- Para la accesibilidad de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad urbana 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. Las políticas y programas para la movilidad urbana serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

ARTÍCULO 80.- Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:

- I. Garantizar la máxima interconexión entre vialidades que permitan mayor diversidad de rutas entre Destinos y que faciliten el acceso a los satisfactores por medio de la movilidad peatonal y la no motorizada;
- II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar, cuando sea posible, la imposición de cajones de estacionamiento, excepto los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, para los usos de suelo de industria, los destinos de equipamiento, y los casos de usos de suelo, funciones, giros o aprovechamientos que por su tamaño, capacidad o procesos es necesario que cuenten con cajones de estacionamiento dentro del área, lote o predio, los que se especificarán y regularán en los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo;
- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular;

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

VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad urbana. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual.

ARTÍCULO 81.- El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la Movilidad urbana, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de Movilidad urbana, incorporando entre otras, la perspectiva de género;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública, principalmente las vialidades principales, colectoras y subcolectora; estímulos a autos con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos, entre otros, y

III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

ARTÍCULO 82.- El Estado y los municipios deberán promover en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito,



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la jerarquía establecida en el artículo anterior.

SECCIÓN NOVENA PROGRAMA SECTORIAL DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 83.- El programa sectorial de espacios públicos y equipamiento urbano tendrá por objeto estructurar junto con la movilidad el desarrollo ordenado de los programas y acciones en materia 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 84.- El programa sectorial de parques y espacios públicos tendrá por objeto estructurar y consolidar un sistema de planeación estatal, metropolitana y municipal que vincule los esfuerzos en materia de parques y espacios públicos con el plan integral de movilidad urbana sustentable, el plan estatal de ordenamiento territorial y los demás instrumentos de planeación y desarrollo urbano, para lograr la priorización, conexión, incremento y estandarización de los parques y espacios públicos en el estado con 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.

Las propuestas y lineamientos generales planteados en este plan sectorial de parques y espacios públicos deben respetar las directrices normativas que establezca la Secretaría.

ARTÍCULO 85.- El programa sectorial parques y espacios públicos, además en lo dispuesto en los artículos 61 y 69 de esta Ley, deberá contener lo siguiente;

- I. El diagnóstico y pronóstico de los parques y espacios públicos en el Estado;
- II. La clasificación y definición de los ámbitos de operación de los distintos tipos parques y espacios públicos;
- III. La visión del carácter estratégico de los parques y espacios públicos en el Estado;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Los criterios para la ubicación y extensión necesaria para los distintos tipos de parques y espacios públicos a nivel de: centro de población, zona conurbada de Monterrey y sus regiones, atendiendo los criterios que sobre el particular establece la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal;

V. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;

VI. Las estrategias de implementación, socialización y operación;

VII. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos;

VIII. Los mecanismos de instrumentación y programas de manejo; y

IX. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación.

ARTÍCULO 86.- El programa sectorial de espacios públicos y equipamiento urbano, además en lo dispuesto en los artículos 61 y 69 de esta Ley, deberá contener lo siguiente;

I. El diagnóstico y pronóstico del equipamiento urbano en el Estado;

II. La definición de los ámbitos de operación de los distintos tipos de equipamiento que contempla la Ley de la materia;

III. La visión del carácter estratégico del equipamiento urbano en el Estado;

IV. Los criterios para la ubicación y extensión necesaria para los distintos tipos de equipamientos y áreas verdes a nivel de: barrio, grupo de barrios, centro de población, zona conurbada de Monterrey y su región, de gran sector urbano, metropolitano o regional, atendiendo los criterios que sobre el particular establece la Dependencia o Secretaría Federal competente;

V. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;

VI. Las estrategias de implementación;

VII. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos;

VIII. Los mecanismos de instrumentación; y

IX. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 87.- La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad urbana, es principio de esta 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.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas.

Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad urbana; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los Espacios Públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;
- II. Crear y defender el Espacio Público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la Movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo, y
- IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada Barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Espacios Públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes.

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

ARTÍCULO 88.- El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a los lineamientos siguientes:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;

IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;

X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano, y

XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad municipal tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los municipios con la ayuda de los vecinos vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público.

**SECCIÓN DÉCIMA
PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 89.- Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, mediante una zonificación primaria y una zonificación secundaria.

Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento territorial y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, contemplarán, además de lo señalado en el artículo 61 de la Ley vigente, lo siguiente:

I. La circunscripción territorial que comprende el municipio en cada caso atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;

II. Las bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. La zonificación primaria, del territorio municipal, con visión de mediano y largo plazo, en congruencia con el plan o programa de desarrollo urbano y/u ordenamiento territorial de mayor jerarquía, en los que se determinarán:

- a) Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;
- b) Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no mitigable y no urbanizables, localizadas en los Centros de Población;
- c) La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
- d) La determinación y delimitación de los espacios dedicados a zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, para lo cual deberá tomarse en cuenta lo establecido en el atlas de riesgo municipal, o a falta de este en el atlas de riesgo del Estado;
- e) 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;
- f) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;
- g) 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;
- h) 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 compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y
- i) 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;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. El patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal;

V. La estructura de los sistemas urbanos y rurales del municipio;

VI. Las necesidades que en materia de desarrollo urbano demanden el volumen, estructura, dinámica, y distribución de la población municipal;

VII. 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 reserva de suelo para la expansión urbana; y

VIII. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del municipio.

La dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio o, en su caso, los institutos municipales de planeación urbana previstos en el artículo 23 de esta Ley, formulará el proyecto del plan o programa y lo someterá a consulta pública de acuerdo al artículo 57 del presente ordenamiento. Concluido lo anterior se presentará el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

El municipio podrá realizar el plan o programa de desarrollo urbano municipal y el programa de centro de población en su solo documento, con el contenido de lo establecido por los artículos 61, los párrafos que anteceden y artículo 91 de esta Ley.

ARTÍCULO 90.- El presidente municipal y la autoridad municipal promoverán la participación social en la elaboración, actualización y ejecución del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y con la intervención de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

El presidente municipal, anualmente, presentará en su informe anual de actividades lo relativo a la ejecución y seguimiento de planes y programas de desarrollo urbano municipal.

**SECCIÓN DECIMOPRIMERA
DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE
POBLACIÓN**

ARTÍCULO 91.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ordenar y regular su zonificación secundaria, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán contener, además de lo estipulado en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

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

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

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

1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados, expresándose en un documento integrado que se le puede denominar matriz de compatibilidad u otra similar;
2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
4. La densidad de vivienda y edificaciones;
5. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública; y

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

1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

zonas urbanizables y no urbanizables; por lo que se deberá de promover la mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial. Los usos, giros, aprovechamientos o funciones que amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas deberá contenerse en estos planes o programas y en la matriz de compatibilidad correspondiente;

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

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

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

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

4. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, expresándose en un documento integrado que se le puede denominar matriz de compatibilidad u otra similar;
5. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados, expresándose en un documento integrado que se le puede denominar matriz de compatibilidad u otra similar;
6. La densidad de vivienda y edificaciones;
7. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

III. Tanto en las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento se determinarán las zonas de riesgo, conforme al atlas de riesgo



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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

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

- a) Zoológicos o similares;
- b) Depósitos o estaciones de transferencia de residuos sólidos urbanos o de manejo de especial;
- c) Plantas de procesamiento de desechos sólidos;
- d) Rellenos sanitarios;
- e) Plantas de tratamiento de aguas negras o residuales;
- f) Lagunas o campos de oxidación;
- g) Plantas o estaciones, subestaciones generadoras de energía eléctrica con potencia mayor a 1,000 mil kilowatts;
- h) Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos;
- i) Aeropuertos o aeropistas;
- j) Autódromos y similares;
- k) Terminales o centrales de transporte de carga;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- l) Centros de prevención y readaptación social (penales), reformatorios y similares;
- m) Almacenamiento de vehículos chocados, concesionados por los municipios;
- n) Industrias altamente riesgosas, de las citadas en la Ley General de Equilibrio Ecológico;
- ñ) Industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales incluyendo su transformación a otros productos;
- o) Industrias pesadas que tiene las características descritas en el artículo 141, fracción III, de esta Ley;
- p) Agrícola de riego con aguas negras, grises o tratadas; y
- q) Pecuaria como cría y engorda de ganado, establos, caballerizas y similares;

La distancia de separación la determinará la autoridad competente tomando en cuenta mediante estudio técnico realizado por un profesionista en la materia que se trate, que demuestre que la distancia es suficiente.

En las zonas de salvaguarda los usos del suelo permitidos o condicionados serán aquellos que sirvan como transición entre la zona de referencia y la zona habitacional.

IV. Las zonas de reserva para la expansión del centro de población, en estos casos se establecerán en el plan la posibilidad de que para los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos a régimen en propiedad de condominio horizontal se puedan establecer áreas, lotes o unidades en condominio con usos diversos al habitacional, como lo establece; la fracción II, inciso B), número 1, de este artículo;

V. La estructura vial y los sistemas para la movilidad del centro de población, y, en su caso, con sus respectivos derechos de vía o afectaciones viales; y

VI. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente los destinos del suelo.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

El programa de desarrollo urbano de centro de población, y el plan de desarrollo urbano municipal, deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica; también deberán de considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos por el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

Se promoverán políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes. En materia de movilidad, el programa de desarrollo urbano de centro de población promoverá los usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecerá una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitará, cuando sea posible, la imposición de cajones de estacionamiento; excepto los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, para los usos de suelo de industria, los destinos de equipamiento, y los casos de usos de suelo, funciones, giros o aprovechamientos que por su tamaño, capacidad o procesos es necesario que cuenten con cajones de estacionamiento dentro del área, lote o predio, los que se especificarán y regularán en los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo.

ARTÍCULO 92.- La dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio o en su caso los institutos municipales de planeación urbana previstos en el artículo 23 de esta Ley, formulará el proyecto del plan o programa y lo someterá a consulta pública de acuerdo al artículo 57 del presente ordenamiento. Concluido lo anterior se presentará el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

Tratándose de Municipios con una población menor a cincuenta mil habitantes, se podrán expedir el plan o programa de desarrollo urbano municipal y el programa de desarrollo urbano del centro de población en un solo documento, el cual deberá de contener, además de lo establecido en el artículo 61 de ésta Ley, lo siguiente:

I. Contemplará lo que indican las fracciones I, II, III, V, VII, del artículo 89 de ésta Ley; y

II. Contendrá lo que indica el artículo 91 de ésta Ley.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN DECIMOSEGUNDA DE LOS PROGRAMAS PARCIALES

ARTÍCULO 93.- Los programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; 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 y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del 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 podrán 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 o los institutos municipales de planeación urbana previstos en el artículo 23 de esta Ley .

Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan.

ARTÍCULO 94.- Los programas parciales deberán contener:

- I. La delimitación y de los inmuebles y zonas que afecten;
- II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para el;
- III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven;
- IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate;

b) La zonificación primaria y secundaria y densidades;

c) Usos y destinos del suelo existentes;

d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad;

e) Equipamiento y servicios urbanos;

f) Infraestructura y derechos de paso;

g) Paisaje, imagen urbana y espacio público.

V. Los objetivos y metas urbanísticas para la zona;

VI. Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación;

VII. La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario;

VIII. Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan:

a) Una descripción de cada uno;

b) Prioridades de ejecución y programación;

c) Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos u otros mecanismos;

d) Presupuestos preliminares;

e) Fuentes de financiamiento posibles.

IX. La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa;

X. La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales, expedidas por la Secretaría y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; y

XI. El anexo gráfico que corresponda.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 95.- En el caso de que un programa parcial de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico del territorio incluyan obras o actividades de las señaladas en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, las autoridades competentes deberán presentar dichos programas a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, con el propósito de que ésta emita la autorización que en materia de impacto ambiental corresponda, respecto del conjunto de obras o actividades que se prevean realizar en un área determinada.

Los proyectos de los programas parciales serán elaborados por la dependencia encargada o los institutos de planeación con recursos propios o a través de terceros, y se someterán a consulta pública y aprobación en los términos del artículo 57 de esta Ley.

**SECCIÓN DÉCIMO TERCERA
DE LA MODIFICACIÓN A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO
URBANO**

ARTÍCULO 96.- La modificación de los planes o programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad competente, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen;
 - II. Cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad o a los particulares;
 - III. Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que determinen que lo planeado resulta contrario al principio de sustentabilidad, esto avalado por los estudios especializados correspondientes realizados por instituciones oficiales reconocidas en la materia;
 - IV. Para incluir proyectos urbanísticos estratégicos no previstos en el programa; y
 - V. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución.
- La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación.

ARTÍCULO 97.- La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los programas sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que se hubiere seguido que para su aprobación, publicación y registro se llevó a cabo, salvo en los casos establecidos en el artículo 98 de esta ley donde podrá haber una variación al procedimiento para la consulta pública.

Asimismo esta modificación deberá ser ordenada por la misma autoridad que lo aprobó, mediante acuerdo que cumpla con el procedimiento y demás formalidades exigidas para su aprobación. Este acuerdo será la base para la autorización o cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 98.- En el caso de modificaciones parciales a los planes o programas de desarrollo urbano de nivel municipal, la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia, distrito o zona a modificar, en los términos de ésta Ley y, en su caso, de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

En el caso de modificaciones al programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a un programa regional o un programa de zona metropolitana o conurbada con la finalidad de incluir un proyecto de alcance regional, metropolitano o conurbado no incluido en el programa respectivo, la consulta ciudadana deberá limitarse a la colonia, distrito o zona de los municipios que se vean afectados o beneficiados por este proyecto. Si algún Municipio se considera afectado o beneficiado por la obra o proyecto deberán ser incluido en la consulta los propietarios de los lotes o predios de la colonia, distrito o zona de influencia de la obra o proyecto.

ARTÍCULO 99.- Los planes y programas de desarrollo urbano serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado.

La planeación social y económica, así como la programación y la presupuestación pública del Estado y de los municipios, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, deberán ajustarse a



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

los criterios de ubicación espacial y las prioridades definidas en los planes de desarrollo urbano.

Corresponderá a las autoridades competentes la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos y otras obras de interés público urbano sean pagadas preferentemente por las personas que resulten beneficiadas directamente por las obras o servicios. Asimismo se podrán aplicar dichos mecanismos con el objetivo de que se desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para lo anterior, se realizará la valuación de los lotes o predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Los mecanismos financieros y fiscales atenderán a las prioridades que establezcan los planes de desarrollo urbano, y podrán dirigirse a:

I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales o de movilidad urbana sustentable;

II. Apoyar o complementar a los municipios, a organismos o a las asociaciones intermunicipales, al desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en materia de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones, así como los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarias; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano.

Las autoridades estatales, así como las municipales, para ser sujetos de autorización de un financiamiento para el desarrollo o ejecución de proyectos, acciones, obras o inversiones públicas, se debe de cumplir con la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, Asimismo deben de presentar a las instituciones de crédito el documento o instrumento expedido por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano mediante el cual se manifieste que el proyecto cumple con la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano

ARTÍCULO 100.- Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Estado y los municipios deberán sujetarse a lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos. Sin este requisito la autoridad competente no podrá otorgar la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

autorización presupuestal o de financiamiento o las autorizaciones administrativas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los planes de desarrollo urbano.

El Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los planes o programas de desarrollo urbano.

Los municipios estarán obligados a aplicar los instrumentos de financiamiento de su competencia, que contemplen los planes o programas de desarrollo urbano, o los polígonos de actuación de interés público, particularmente el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

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.

**CAPÍTULO CUARTO
DE LOS EFECTOS DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 101.- Los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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 en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho; sin perjuicio de que den origen a la responsabilidad y sanciones para el servidor público, en los términos que establece la legislación de la materia.

ARTÍCULO 102.- A partir de la fecha de entrada en vigor de un plan o programa de desarrollo urbano las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, no surtirán efectos y serán nulas de pleno derecho.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastrales, que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley y en los planes o programas aplicables en la materia. Las inscripciones, así como las cédulas catastrales, en el Registro Público de la Propiedad y en la Dirección de Catastro, respectivamente, del Instituto Registral y Catastral del Estado, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes o programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 103.- Conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, deberán contener la mención expresa de la zonificación primaria y las cláusulas relativas a los usos, destinos o reservas de áreas y predios asignados conforme a los planes de desarrollo urbano correspondientes. En el caso de que dichas disposiciones no se incluyan se tendrán por puestos para todos los efectos de la Ley.

No surtirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o al uso o aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral Catastral del Estado, y que les sean aplicables.

Serán nulos los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 116 de esta Ley.

ARTÍCULO 104.- Los notarios y demás fedatarios públicos, solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como los planes o programas de desarrollo urbano, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Asimismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable-

**TÍTULO SEXTO
DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE
POBLACIÓN, RESERVAS TERRITORIALES Y REGULARIZACIÓN DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA**

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE
POBLACIÓN**

ARTÍCULO 105.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos del suelo y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTÍCULO 106.- Las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines de conformidad con las disposiciones aplicables y con fundamento en las autorizaciones respectivas que en base a estas dicten las autoridades competentes.

Las acciones urbanas que se lleven a cabo en áreas y predios ejidales o comunales dentro de los límites de los centros de población o que formen parte



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, o de las zonas, de reserva para el crecimiento urbano, se sujetarán a lo dispuesto en esta Ley, a los programas de desarrollo urbano aplicables, así como a las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, y de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o en los casos de incorporación de tierras ejidales o comunales, así como de propiedad privada al desarrollo urbano deberá contarse con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones de la materia de transparencia.

El titular del registro público de la propiedad del Instituto Registral y Catastral no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de esta Ley y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

ARTÍCULO 107.- Los planes o programas municipales de desarrollo urbano señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente incluyendo las áreas forestales que requieran cambio de uso de suelo forestal. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de desarrollo urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa.

ARTÍCULO 108.- Los propietarios de áreas o predios comprendidos en suelo no urbanizable conforme a los planes o programas de desarrollo urbano, cualquiera que sea su régimen de propiedad, solo podrán aprovecharlos y disponer de ellos siempre y cuando no altere sus condiciones naturales, de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

acuerdo a su vocación agrícola, pecuaria, forestal, ni sus funciones ambientales, en los términos que determinen la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otras leyes aplicables.

Las tierras de las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines de acuerdo con la legislación en la materia.

Las autoridades municipales no autorizarán conjuntos urbanos, fraccionamientos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables en los planes o programas de desarrollo urbano municipal, en estas áreas solo se permitirá una vivienda por predio y aquellas edificaciones destinadas a los fines propios de la función de estos inmuebles.

ARTÍCULO 109.- Cuando se trate de acciones urbanas fuera de los límites de un centro de población, que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano vigente o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, requerirán la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal de desarrollo urbano o de centro de población, o bien de un programa parcial de desarrollo urbano, que contemple además de los contenidos a que se refiere esta Ley para los programas parciales de desarrollo urbano, las áreas urbanas, de reserva para crecimiento y no urbanizables que correspondan en la zona de que se trate. Cuando la acción urbana comprenda la proyección de hacer o habilitar alguna de las obras contempladas en el artículo 196 de esta Ley se deberá realizar la manifestación de impacto urbano regional y obtener previamente a la puesta en consulta del plan o programa parcial de desarrollo urbano el dictamen o autorización del estudio de impacto urbano antes citado.

En el Decreto o en los planes o programas se establecerá que las obras respectivas se realizarán por cuenta propia del propietario interesado o promovente o en coordinación con las autoridades u organismos federales, estatales o municipales, y otros propietarios de suelo que resulten beneficiados con las mismas en cuyo caso podrán financiarse mediante los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad del área a desarrollar y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad necesarias que permita el tránsito de transporte público que genere, debiendo de respetar y conectarse a la estructura vial existente.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada, y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

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.

Los programas a que se refiere el párrafo primero, deberán contar con un dictamen de congruencia emitido por la dependencia de la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado. Dicho dictamen deberá emitirse en un plazo máximo de 90 días hábiles siguientes a los de la fecha de la solicitud, y en caso de ser afirmativo o negativo a lo solicitado deberá fundarse y motivarse.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

ARTÍCULO 110.- El procedimiento para permitir la densificación en lotes, predios o edificaciones, se sujetará a lo siguiente:

I.- En todos los casos, deberá de estar establecido en un programa de desarrollo urbano de centro de población o en un programa parcial de desarrollo urbano las zonas, áreas o lotes en los que se permitirá la densificación, que deben de ubicarse en un área urbana o urbanizada;

II.- Se deberá contar con una infraestructura de red de agua potable y drenaje sanitario (saneamiento), y de energía eléctrica con capacidad suficiente, o que exista la posibilidad de la prestación de los servicios, para la utilización de la densificación que se establezca para la zona, áreas o lotes, en los planes o programas citados en la fracción anterior;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III.- Se podrán determinar zonas, áreas, o lotes denominadas como áreas de densificación, a las cuales se les asignará y, en su caso, permitirá la densificación (densidad adicional) que se establezca en el plan o programa antes referidos, cuando se cumpla con una o más de las siguientes características:

- a) Tener frente a una vialidad pública subcolectora;
- b) Tener frente a una vialidad pública en la que circule una línea de transporte público masivo (metro, sistema de transporte público rápido) ; o
- c) Tener frente a una vía pública completa según se describa en cada plan o programa de desarrollo urbano; o
- d) Que formen parte de un corredor urbano; o
- e) Lotes que se encuentren a una distancia no mayor de 300- trescientos metros lineales de alguna de las vialidades a que se refieren los incisos anteriores; o
- f) Lotes o predios con un uso de suelo diferente al habitacional que se encuentren baldíos, o con edificación semidestruida o abandonada, y que no colinden con inmuebles con usos o aprovechamientos contaminantes o peligrosos; y
- g) Lotes o predios en zonas de suelo estratégico señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano.

IV.- En las áreas urbanizadas que se denominen como áreas de densificación en los planes o programas citados en la fracción I de este artículo, se procederá conforme a lo siguiente:

- a) En cuanto a la infraestructura o redes de distribución de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y de energía eléctrica, deberá analizarse la capacidad de las redes existentes por colonia o manzana, conforme a la información proporcionada por el organismo o empresa prestadora del servicio, se considerará la capacidad de crecimiento o de funcionamiento eficiente del servicio con la red existente, y en caso de tener capacidad de crecimiento para nuevos o más usuarios, se determinará una densificación para esa colonia o manzana, estableciendo la densidad de vivienda adicional que podrá desarrollarse en esa superficie, la cual se distribuirá, como potencial de incremento de densidad, en forma proporcional entre



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

todos los lotes que comprenden esa superficie, según el área que tienen cada uno;

- b) Para la determinación de la densificación a que se refiere el inciso anterior, también se analizará la capacidad de la infraestructura de la movilidad, en el entorno de la colonia o manzana hasta la intersección con las vialidades a que se refiere la fracción anterior más próximas, para calcular la capacidad de incremento en la circulación vehicular y peatonal que puede recibir, sin que se llegue a tener un funcionamiento deficiente del servicio; y
- c) Cada elemento de los descritos en los incisos inmediatos anteriores se tomará en cuenta a razón de hasta un 33%-treinta y tres por ciento, máximo dependiendo de la capacidad de crecimiento del servicio existente ya sea baja, mediana, alta o muy alta;

V.- En el caso de que una persona quiera incrementar la densidad que le corresponde a un inmueble de su propiedad, en proporción mayor a la que resulte de la aplicación de la asignada o de la distribución de la densificación a que se refieren las dos fracciones anteriores, será necesario que adquiera la densificación que se le asigne o corresponda a los lotes colindantes o dentro de la misma manzana, que puede ser como máximo el límite que se establece para la densificación que corresponda a la superficie de los inmuebles respecto de los cuales se adquiere o se le transfiere la densificación.

Para lo anterior, deberán contar previamente con las respectivas licencias de uso de suelo de cada lote implicado en la transferencia de densidad.

La resolución que se expida mediante el cual la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano autorice la adquisición o transferencia de densidad de la densificación, deberá contener la descripción de los lotes implicados en esa transferencia, su superficie, su ubicación, los expedientes catastrales, el alcance o cantidad de transferencia que se realiza, y la densidad que les resulta al que la incrementa y al que la reduce, y demás datos que permitan tener bien identificados a los inmuebles y las densidades a aprovechar.

La persona a quien se le expida la resolución que autorice la adquisición o transferencia de densidad de la densificación, en un término de 30 – treinta días hábiles contados a partir de su notificación, deberá de inscribirla en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, para que se realicen las anotaciones marginales respectivas y se constituya en una limitación o restricción urbanística la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

transferencia de densificación a cargo del inmueble que se ve disminuido en su densidad; de no acreditarse la inscripción no se podrán autorizar acciones urbanísticas en las que se pretenda ejercer la densidad transferida, sin perjuicio de que la autoridad municipal solicite la inscripción de referencia;

VI.- Cuando la persona a que se refiere la fracción anterior no le sea factible adquirir la densificación de otro u otros inmuebles colindantes o de la manzana en que se ubica el lote de su propiedad, para poder tener mayor densificación deberá realizar las adecuaciones a las redes de los servicios de agua potable y drenaje, de energía eléctrica y de la movilidad, necesarias y suficientes para la densificación que pretende, las que serán de su cuenta y costo, según los convenios que al efecto celebre con los organismos o empresas prestadoras del servicio y con el Municipio; una vez realizadas las referidas adecuaciones conforme a los proyectos autorizados, se podrán realizar los cambios al plan o programa de desarrollo urbano correspondiente para proceder a determinar el nuevo rango o alcance de la densificación aplicable al inmueble objeto de mejoramiento y, en su caso, proceder a autorizárselo;

VII.- Las modificaciones del plan o programa de desarrollo urbano que contempla la densificación, deberán de respetar y reconocer los derechos adquiridos para los lotes o predios en los que se autorizó la densificación, esté o no ejercida al momento del procedimiento de la referida modificación; y

VIII.- En los casos de zonas o áreas urbanas deterioradas sujetas a mejoramiento, en las que se considere acciones de rehabilitación con una densificación, se permitirá y autorizará la densificación (densidad adicional) que se establezca en el programa parcial correspondiente.

ARTÍCULO 111.- Cuando se determinen destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano sobre predios de propiedad privada, ubicado en zonas de reserva para crecimiento urbano, el Estado o los municipios deberán adquirirlos para garantizar la ejecución de las obras correspondientes a los destinos previstos. Si dichos predios no son adquiridos por el Estado o por el Municipio en el cual se encuentre, dentro de un plazo de 5 - cinco años, contados a partir de la entrada en vigor del plan o programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino quedará sin efectos, los predios dejarán de ser considerados como destinos y, a petición de parte de sus propietarios, se les asignarán los usos del suelo que sean compatibles con los existentes en la zona en que estén ubicados, procediéndose posteriormente a la modificación del plan o programa de desarrollo urbano correspondiente.

Los propietarios de los predios afectados con destinos deberán dejar libre de construcción dichas áreas para permitir a las autoridades correspondientes la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ejecución de las obras relativas a estos destinos, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes o programas, obligación que subsistirá hasta en tanto transcurran los 5-cinco años de la entrada en vigor del plan o programa de desarrollo urbano y se solicite la asignación de un uso de suelo o bien se modifique el respectivo plan o programa de desarrollo urbano.

El plazo anterior no se aplica en el caso de los destinos de suelo de vialidad y de infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y energética, así como de equipamiento educativo y de salud por lo que, en todo momento, los propietarios de los predios deberán dejar libre de construcción dichas áreas para permitir a las autoridades correspondientes la ejecución de las obras relativas a estos destinos.

Si los propietarios de los predios señalados con destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano no aceptan o se oponen a la venta de los predios al Estado o a los Municipios la autoridad competente procederá a tramitar o, en su caso, solicitar y tramitar la expropiación de los predios en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia.

Lo dispuesto en los párrafos que anteceden será aplicable para los lotes o predios afectados para destinos, propiedad de particulares, que se encuentren en las zonas o áreas urbanas según los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 112.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, los ejidatarios, comuneros o vecindados, así como las autoridades agrarias deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ley, a la zonificación contenida en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables y a sus disposiciones reglamentarias y a las normas oficiales mexicanas aplicables a la materia. Para ese efecto deberán recabar las autorizaciones de las autoridades locales competentes, de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley Agraria.

**CAPÍTULO SEGUNDO
DEL SUELO Y DE LAS RESERVAS TERRITORIALES**

ARTÍCULO 113.- Es de utilidad pública la adquisición de suelo, en predios, por el Estado o los municipios para la creación de reservas territoriales patrimoniales, para el crecimiento urbano, que satisfagan las necesidades de



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

ARTÍCULO 114.- Con base en los planes o programas de desarrollo urbano municipal, de centro de población, o el sectorial de vivienda, las entidades y dependencias estatales y municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de suelo necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

El Estado podrá transmitir a los municipios, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de Ley y previo decreto de desafectación otorgado por el Congreso del Estado.

Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales atenderán preferentemente las necesidades de la población de bajos ingresos.

ARTÍCULO 115.- El Estado y los municipios a través de sus presupuestos anual de egresos asignarán los recursos necesarios a las dependencias y entidades competentes para la adquisición de suelo urbano estratégico o prioritario, y/o reservas territoriales, vía derecho público o privado, también procurarán los recursos para su habilitación y desarrollo de acuerdo con los programas aprobados.

ARTÍCULO 116.- El Estado y los municipios tendrán en los términos de las Leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios ejidales, comunales, o cualquiera otro sin importar su régimen jurídico comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los programas de desarrollo urbano aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo vacante que se ubique dentro de dicha zona de reserva, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o, en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, a la Dependencia Estatal competente en materia de adquisiciones y al municipio correspondiente, por conducto del Presidente Municipal, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo de treinta días naturales,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Las autoridades estatales y municipales, dentro del plazo de 15-quince días naturales, contados a partir de recibido el escrito en el que se les presente la propuesta de venta del inmueble, procederán a realizar las gestiones necesarias a fin de analizar la conveniencia de la adquisición y la oferta de venta del predio o inmueble, y obtener la autorización de las autoridades competentes para destinar las partidas presupuestales necesarias y las adquisiciones, posteriormente se procederá a notificarle al interesado por oficio, ya sea en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones o bien por conducto de las autoridades citadas en el párrafo que antecede, el resultado de la consulta para ejercer o no el derecho de preferencia, de ser en sentido positivo, se le informará igualmente que procederán a la adquisición del inmueble, dándole a conocer de los términos del pago del inmueble y las formalidades de la adquisición, o bien que no ejercerán dicho derecho. Los términos del pago del inmueble deben de ser en iguales condiciones que las pactadas por el propietario del inmueble con un tercero. La falta de respuesta por parte de las autoridades, dentro del plazo de 30-treinta días naturales, se entenderá que renuncian a ejercer el derecho de preferencia en comento.

ARTÍCULO 117.- El Estado y los Municipios conjunta o individualmente y, en su caso, con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, con el objeto de:

- I. Establecer y desarrollar una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Diseñar y aplicar los instrumentos operativos, administrativos, fiscales y financieros para la generación de suelo con infraestructura, equipamientos y servicios con oportunidad, calidad y precio que requiere el desarrollo urbano;
- III. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes y programas de desarrollo urbano y así garantizar su cumplimiento;
- IV. Combatir la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

V. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo o tierra con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

VI. Fortalecer los catastros y registros públicos de la propiedad y la modernización de las haciendas municipales, promoviendo la actualización de los tributos relacionados con la propiedad inmobiliaria, así como incorporar la información a los sistemas catastrales a que se refiere el artículo 58, tercer párrafo, de ésta Ley; y

VII. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como parte de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana.

ARTÍCULO 118.- Para los efectos del artículo anterior, el Gobernador del Estado a través de la Secretaría podrá suscribir acuerdos de coordinación con los municipios, las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano para sus distintos usos y destinos, conforme a lo previsto en los planes y programas en la materia;

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda y su equipamiento;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los gobiernos Federal, el Estado y los municipios y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;

IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y el equipamiento;

V. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VI. Las medidas y estímulos que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos, vacante o subutilizados dentro de los centros de población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VII. La incorporación de suelo social para el desarrollo urbano y la vivienda con su equipamiento;

VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda;

IX. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de la vivienda;

X. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los planes o programas correspondientes; y

XI. Los subsidios, de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de reservas.

ARTÍCULO 119.- Con base en los convenios o acuerdos a que se refiere el artículo anterior, el Gobierno del Estado promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad estatal para la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano o para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de los gobiernos federal, estatal, municipales o de los organismos promotores de orden social o privado, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La asociación o cualquier otra forma de participación legal que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar o incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda evitando su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley y en otras disposiciones aplicables; y

III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con la autoridad agraria competente, de acuerdo con lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a favor de las entidades y dependencias federales, estatales o a favor de los municipios.

ARTÍCULO 120.- Para garantizar la disponibilidad de suelo prioritario, así como para constituir reservas territoriales patrimoniales, el Estado y los municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con propietarios;
- II. Formular un programa parcial de desarrollo urbano para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano que consigne el plan o programa de centro de población, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito delimitará el área afectada y registrá la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;
- III. Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria; y
- IV. Enajenar con oportunidad las porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano.

La administración de las zonas de suelo estratégico y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante los instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al Desarrollo Urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de Desarrollo Urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en el artículo 3 de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, así como para la construcción de vivienda, y
- IV. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, provenientes del dominio estatal, la enajenación de predios que realicen el Estado y los



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

municipios o sus entidades paraestatales, estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

ARTICULO 121.- El Estado y los Municipios podrán transmitir a organismos públicos cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social superficies de terrenos para su desarrollo, en el caso del Estado previo decreto de desafectación emitido por el Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los Municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes.

ARTÍCULO 122.- El organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva en el Estado, podrá adquirir y enajenar predios para destinarlos a programas de vivienda de interés social y de autoconstrucción, incluido su equipamiento urbano y las áreas verdes correspondientes mediante la autorización técnica de la Secretaría, para que se otorgue con las condiciones siguientes:

- I. La adquisición o enajenación esté prevista en el correspondiente plan operativo anual autorizado;
- II. Sea compatible con lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda;
- III. Se observen los programas, planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;
- IV. Se garantice la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y
- V. Se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

ARTÍCULO 123.- La asignación o enajenación de suelo de propiedad estatal o municipal, para la ejecución de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva para viviendas de interés social y de autoconstrucción destinados para la población de bajos ingresos, una vez descontadas las áreas necesarias para la vialidad, el equipamiento y los servicios urbanos deberán sujetarse los requisitos siguientes:

- I. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. El tamaño y el frente de los lotes para la vivienda de interés social y de autoconstrucción no podrá ser inferior al mínimo establecido en esta Ley;

III. El precio máximo de venta de los lotes no excederá del que señale el organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva del Estado; y

IV. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones aplicables.

Cuando en los términos del presente artículo se enajenen inmuebles de propiedad pública para la ejecución de programas de vivienda, la asignación de los mismos se hará mediante licitación pública de conformidad con las disposiciones legales estatales y municipales en materia de enajenación y disposición de bienes públicos, constituyéndose con los recursos obtenidos un fondo para adquisición de nuevas reservas.

ARTÍCULO 124.- Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los municipios a que se refieren los artículos anteriores, estarán obligados a transmitirlos, a su vez, en los términos y condiciones señalados en los programas que se les aprueben, debiendo cumplir, además, los siguientes requisitos:

I. Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel de ingresos y capacidad adquisitiva dando preferencia a personas con escasos recursos;

II. Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios; y

III. Los demás que señale la Secretaría en las reglas generales que al efecto expida.

ARTÍCULO 125.- Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de viviendas de interés social y de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los municipios, que realicen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado y los problemas de precarismo y habitacional, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad.

Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión Oficiales de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso,



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable, jefe o sostén de familia.

CAPÍTULO TERCERO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

SECCIÓN PRIMERA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

ARTÍCULO 126.- La regularización de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea el régimen jurídico de tenencia, se sujetará a las normas de la presente Ley, así como las contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá sujetarse invariablemente a las disposiciones de planeación urbana y derivarse como una acción de fundación, crecimiento, mejoramiento urbano, conservación o consolidación, señalada en el plan de desarrollo urbano municipal correspondiente, con la finalidad de que se dé un crecimiento urbano ordenado y que los beneficiarios cuenten con el título de propiedad del área que les corresponda, sujetándose a las reglas y procedimientos de este capítulo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable inclusive a la tenencia de la tierra sujeta al régimen agrario, tal como lo dispone la Ley de la materia.

El Estado promoverá la coordinación necesaria con el Gobierno Federal para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano en la constitución de las zonas de urbanización ejidal, así como en los procesos de privatización y extinción del régimen ejidal o comunal que contempla la Ley Agraria.

ARTÍCULO 127.- En el caso de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales o comunales, el Estado y el Municipio respectivo deberán intervenir en el proceso de regularización, con el propósito de asegurar la acción integrada del sector público, de los sujetos agrarios y de los ocupantes, a fin de que la regularización de la tenencia de tierra conlleve la dotación de servicios básicos requeridos, considerando esquemas de cooperación y/o solidaridad en la ejecución de las obras.

La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de fundación, crecimiento, mejoramiento urbano, conservación o consolidación, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

ARTICULO 128.- La autoridad competente se abstendrá de dar trámite a solicitudes de regularización de la tierra en predios que hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, cuya acción tenga una antigüedad no menor de 10-diez años; cuando exista denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores, la autoridad esperará a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 129.- La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Estado se sujetará a las siguientes normas:

I. Se ajustará a lo que establezcan los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;

II. Estar ubicados en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señalen el atlas de riesgo o los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes;

III. La regularización será promovida por el Estado a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;

IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la autoridad municipal con las documentales pública y privadas correspondientes;

V. Solo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal, teniendo preferencia los poseedores de forma pacífica y buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, o los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, excepto los casos a que se refiere la fracción la fracción IX de este artículo;

VII. Los precios de venta para los lotes se fijarán atendiendo a sus costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

adquirentes, y para el caso de lotes dedicados a usos diversos al habitacional, atendiendo a su valor comercial según avalúos que expedida el Instituto Registral y Catastral del Estado, una institución bancaria o un organismo colegiado de valuación inmobiliaria, el que resulte mayor;

VIII. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, pero en ningún caso deberá ser menor a 8-ocho metros;

IX. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas de desarrollo urbano o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;

X. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los municipios correspondientes para su administración; y

XI. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de diez años.

**SECCIÓN SEGUNDA
PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS IRREGULARES**

ARTÍCULO 130.- Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado deberá presentar ante la autoridad u organismo promotor competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de regularización;

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

III. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor;

IV. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. Planos de lotificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal, y el cuadro de distribución de áreas;

VI. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;

VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio;

VIII. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con el recibo correspondiente;

IX. Avalúo catastral;

X. Censo de ocupantes; y

XI. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.

ARTÍCULO 131.- Una vez aprobada la regularización, se pondrán celebrar en su caso, los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los ocupantes de los lotes, además, el organismo promotor deberá de continuar la regularización ante la Dirección de Catastro y la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 132.- En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que se encuentren o tenga alguna o más de los siguientes supuestos:

I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo previamente dictaminadas como no mitigables en los Atlas de Riesgo aplicable;

II. Que la autoridad cuente con evidencia oficial que acredite que se encuentren en controversia o disputa judicial;

III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;

IV. Se ubiquen en zona no urbanizable o de preservación ecológica, según el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. No cuenten con un mínimo del 70-setenta por ciento de ocupación de los futuros lotes;

VI. No cumpla con los requisitos que se indican en las fracciones I, III, IV y VIII, del artículo 129 de esta Ley; y

VII. No presenten, en el plano de lotificación, el área de suelo de cesión al municipio para destinos y equipamiento urbano públicos, en los términos del artículo 215, fracciones I y IX, de ésta Ley.

**TÍTULO SÉPTIMO
DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y
ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LA ZONIFICACIÓN**

ARTÍCULO 133.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;

II. Áreas urbanizables o de reserva para la expansión urbana; y

III. Áreas no urbanizables:

a) De preservación natural, por considerar que tiene causas de preservación ecológica, en las cuales solo se realizarán las acciones que prevea el plan de manejo respectivo;

b) Por prevención de riesgos no mitigables según los Atlas de Riesgos correspondientes;

c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y

d) En las áreas o porciones de lotes o predios con pendientes mayores al 45%.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 134.- Quienes otorguen cualquier tipo de autorización o licencia, permitan la ejecución de cualquier clase de construcciones o permitan la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento, en suelo no urbanizable que señalen los planes o programas de desarrollo urbano serán sancionados 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, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Las autorizaciones o licencias expedidas en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 135.- El suelo y las edificaciones que se encuentren o construyan en las zonas primarias mencionadas en el artículo 133 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen 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:

- a) Habitacional;
- b) Comercial;
- c) Servicios;
- d) Industrial;
- e) Agropecuario;
- f) Forestal; y
- g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios. Para los predios que tengan previsto en los planes usos comerciales y/o servicios, les será permitido automáticamente el uso mixto.

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, que cuenten con vialidades públicas subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre los lotes colindantes a estas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20%-veinte por ciento y hasta el 40%-cuarenta por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, y que sean de bajo impacto; cuando se cuente únicamente con vialidades públicas locales en su interior, deberán establecer sobre los lotes colindantes a estas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20%-veinte por ciento y hasta el 30%-treinta por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, y que sean de bajo impacto; en ambos casos se procurará que la ubicación de los lotes con usos mixtos, o con los usos individuales, antes citados estén, preferentemente, colindantes o más próximas al área de cesión al municipio para equipamientos y áreas verdes.

II. Según los destinos del suelo:

- a) Espacios abiertos y/o áreas verdes;
- b) Infraestructura y obras complementarias;
- c) Equipamiento urbano;
- d) Vialidad y obras complementarias; y
- e) Mixto, en el que estarán permitidos los destinos de suelo de los incisos a) al d) de esta fracción.

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LOS USOS DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN, Y DE LOS DESTINOS DEL
SUELO**

**SECCIÓN PRIMERA
DE LOS USOS DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN**

ARTÍCULO 136.- Los usos de suelo habitacionales se clasifican en:

- I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;
- II. Vivienda unifamiliar en lotes o predios individuales urbanos o urbanizables;
- III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote o predio:
 - a) Multifamiliar horizontal;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- b) Multifamiliar vertical; y
- c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical; y

IV. Otras que mezclen las anteriores.

ARTÍCULO 137.- En las zonas de reserva para la expansión urbana o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, previendo la compatibilidad de otros usos de suelo en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 91, fracción II, inciso B), número 1, o en los artículos 135, fracción I, segundo párrafo y 213, último párrafo, de esta Ley, tendrán los siguientes tipos de densidades brutas:

- I. Densidad Tipo A: máximo 1-una vivienda por hectárea;
- II. Densidad Tipo B: 5- cinco viviendas por hectárea;
- III. Densidad Tipo C: hasta 15- quince viviendas por hectárea;
- IV. Densidad Tipo D: hasta 30- treinta viviendas por hectárea;
- V. Densidad Tipo E: hasta 45- cuarenta y cinco viviendas por hectárea, que podrá desarrollarse en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares verticales mixtos;
- VI. Densidad Tipo F: hasta 60- sesenta viviendas por hectárea;
- VII. Densidad Tipo G: hasta 75- setenta y cinco viviendas por hectárea; solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixta;
- VIII. Densidad Tipo H: hasta 90- noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto, es decir, multifamiliar vertical y horizontal, con comercio y servicios;
- IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto, es decir, multifamiliar vertical y horizontal, con comercio y servicios;
- X. Densidad Tipo J: hasta 150- ciento cincuenta vivienda por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar, y mixto, es decir, multifamiliar vertical y horizontal, con comercio y servicios;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XI. Densidad Tipo K: hasta 200- doscientas viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto, es decir, multifamiliar vertical y horizontal, con comercio y servicios; y

XII. Las demás que determinen los municipios en el plan o programa de desarrollo urbano municipal o de centros de población, sin que en ningún caso supere las 200 -doscientas viviendas por hectárea; que se desarrollarán bajo la forma descrita en las fracciones anteriores, o bien en forma horizontal, cuando no supere las 60- sesenta viviendas por hectárea.

Por densidad bruta se estará al concepto que establece esta Ley.

En los planes o programas de desarrollo urbano, en las áreas urbanizables la densidad expresada será densidad bruta de viviendas por hectárea; en las áreas urbanizadas la densidad determinada será la densidad neta, que se expresará en superficie mínima de lote o superficie mínima de suelo por unidad de vivienda, para los lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar.

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

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se indicará como lineamiento urbanístico aplicable el de la densidad neta prevista, ya sea de superficie mínima por lote o de superficie de suelo por unidad de vivienda.

ARTÍCULO 138.- Los usos del suelo comerciales y los usos de edificaciones de comercio, según su función se clasifican en:

I. Comercial al por mayor:

- a) Compra - venta de artículos perecederos (alimentos, bebidas, frutas, verduras, lácteos, carnes y similares);
- b) Compra - venta de artículos no perecederos (abarrotes y artículos en general);
- c) Compra - venta de hidrocarburos, combustibles o lubricantes;
- d) Compra - venta de materiales y artículos de construcción;
- e) Compra - venta de vehículos, maquinaria y equipo;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- f) Compra - venta de muebles, electrodomésticos, y similares;
 - g) Compra - venta de ropa, calzado, telas y similares; y
 - h) Los demás que determinen los Municipios en sus reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano de centros de población;
- II. Comercial al por menor:
- a) Venta de alimentos sin preparar;
 - b) Venta de productos alimenticios y bebidas en envase cerrado;
 - c) Venta de bebidas en envase cerrado;
 - d) Venta de alimentos preparados y bebidas;
 - e) Venta de prendas de vestir, calzado y accesorios;
 - f) Venta de mobiliario y equipo para casa y oficina;
 - g) Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios;
 - h) Venta de productos farmacéuticos y similares;
 - i) Venta de artículos de escritorio;
 - j) Ventas de libros, revistas y similares;
 - k) Venta de música grabada, videos, instrumentos musicales y similares; y
 - l) Venta de plantas, árboles, tierra, materiales, artículos de jardinería y similares;
 - m) Venta de mascotas y productos veterinarios;
 - n) Venta de artículos varios; y
 - ñ) Los demás que determinen los Municipios en sus reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano de centros de población;

ARTÍCULO 139.- Los usos del suelo de servicios y usos de edificaciones de servicios, según la función, se clasifican en:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías y similares;
- II. Cabaret, centros nocturnos y similares;
- III. De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes y similares;
- IV. Servicios bancarios y financieros: bancos, afianzadoras, casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras y similares;
- V. Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios y similares;
- VI. Servicios educativos: escuelas privadas de; educación preescolar, primaria, secundaria, preparatorias, universidades, educación especial, danza, arte y similares;
- VII. Servicios de salud:
 - a) Clínicas, consultorios médicos, dispensarios, dentales, hospitales, laboratorios, centros de rehabilitación, centros de terapia especial, unidades de emergencia y similares;
 - b) Veterinarias, hospedajes de animales, clínicas, hospital, centros de entrenamiento o adiestramiento;
- VIII. Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, estancias geriátricas, asilos, y similares;
- IX. Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos y similares;
- X. Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios y similares;
- XI. Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto y similares;
- XII. Servicios de recreación pasiva: espectáculos, conciertos, auditorios, cines, circos, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios y similares;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XIII. Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, vitapistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos y similares;

XIV. Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos y similares;

XV. Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, de enderezado y pintura, vulcanizadoras y similares

XVI. Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas y similares;

XVII. Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, y similares;

XVIII. Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes y similares;

XIX. Servicios urbanos: depósitos de residuos sólidos urbanos, estaciones de transferencia de residuos sólidos urbanos, rellenos sanitarios, centros de aprovechamiento y reciclaje y similares;

XX. Servicios de comunicaciones y transportes:

a) Transportes: aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, centrales de autobuses, terminales de camiones urbanos o carga, pensiones para vehículos de carga, estacionamientos de vehículos;

b) Comunicaciones: servicios de internet, correos, telégrafos, antenas de telefonía o similares, estaciones de radio y televisión, servicio de televisión por cable e internet;

XXI. Servicios publicitarios: anuncios panorámicos, vallas publicitarias, pantallas electrónicas, otros;

XXII. Servicios relacionadas con animales: caballerizas, centros ecuestres, zoológicos, aviarios y similares;

XXIII. Servicios de generación de energía eléctrica: plantas generadoras, líneas de transmisión de alta tensión, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de alta tensión, líneas de distribución, incluye la generada por



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

fuentes renovables o alternativas (ej. energía eólica, solar, nuclear) y las demás que correspondan; y

XXIV. Los demás que determinen los municipios en sus reglamentos y programas de centros de población.

La compatibilidad de los servicios públicos de telecomunicaciones y de radiodifusión, así como su infraestructura, energética, eléctrica, hidráulica, sanitaria, pluvial y vías de la red regional, será jurídicamente factible tanto en las zonas urbanizadas, las urbanizables y las no urbanizables, por consiguiente en los planes o programas de desarrollo urbano se determinarán como usos de suelo predominante y permitidos, éstas actividades y demás complementarias. En caso de ser omisos, se tendrán por incluidos y permitidos.

ARTÍCULO 140.- Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

ARTÍCULO 141.- Los usos del suelo y edificaciones industriales, según la función, se clasifican en:

I. Industria ligera: Es aquella cuyas aguas residuales no requieren tratamiento y se asemejan a las domésticas; genera cantidades moderadas de residuos sólidos urbanos; no genera ruido o está por debajo de 65-sesenta y cinco decibeles; las emisiones a la atmósfera son de vapor de agua o similares a las de una vivienda; que sus procesos de producción requieran de una capacidad menor a 50kW: Requieren hasta 3-tres vehículos de 2-dos ejes; sus materias primas son inocuas, poco inflamables; no genera olores; maneja combustibles o energías similares a una vivienda; no genera vibraciones; requiere de controles básicos para prevenir contingencias. Requiere de una superficie de suelo menor a 2,500 m²- dos mil quinientos metros cuadrados

II. Industria Mediana: Es aquella cuyas aguas residuales requieren tratamiento primario; produce residuos de manejo especial; genera hasta 70-setenta decibeles de ruido durante el día; donde las emisiones a la atmósfera requieren cumplir con alguna norma oficial mexicana o norma técnica estatal; maneja materias primas o materiales que pueden producir contaminación o son combustibles con facilidad; que sus procesos de producción requieran de una capacidad de más de 50-cincuenta kW y hasta 100-cien kW. Requieren de más de 3-tres vehículos de dos ejes, o más de dos vehículos de 3 a 4 ejes; genera olores que se perciben ligeramente en el exterior o son tolerables; el



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

uso de combustibles de más de 30 mil metros cúbicos al mes; genera vibraciones que se perciben solo al interior de la edificación; en caso de contingencia que pueda afectar a más de 10 personas o más de 20-veinte metros alrededor del establecimiento. Requiere de una superficie suelo de 2,501 m2 hasta 10,000 m2.

III. Industria Pesada: Son aquellas que tienen alguna de las siguientes características, genera aguas residuales que requieren tratamiento secundario; genera residuos de manejo especial en grandes cantidades o cualquier cantidad de residuos peligrosos; genera ruido por encima de los 70-setenta decibeles; las emisiones a la atmósfera requieren de controles para no sobrepasar los límites de las normas oficiales; maneja materiales contaminantes, potencialmente peligrosos o peligrosos. Que sus procesos de producción requieran de una con capacidad de más de 1,000-mil kW de potencia. Requiere de más de 3-tes vehículos de 4-cuatro ejes o mayor capacidad o espuela de ferrocarril; emite olores molestos, desagradables percibidos al exterior del establecimiento; consume más de 30 mil m3 de gas u otra forma de energía; tiene potencial explosividad; provoca vibraciones que se perciben en las colindancias; en caso de contingencia puede afectar a más de 25-veinticinco personas o más de 20-veinte metros a la redonda. Requiere de una superficie de suelo mayor a 10,000-diez mil m2.

IV. Los demás que determinen los municipios en sus reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano de centros de población.

ARTÍCULO 142.- Los usos del suelo agropecuarios, según la función, se clasifican en:

I. Agrícola: cultivo de temporal, de riego, huertos, invernaderos, viveros, forticultura, otros;

II. Pecuario: cría de ganado, granjas avícolas, piscícolas, caballerizas, establos, otros;

III. Agropecuario: cultivo y cría de ganado de diversas especies;

IV. Otros: apicultura, ranchos cinegéticos, y similares; y

V. Los demás que determinen los municipios en sus reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano de centros de población.

ARTÍCULO 143.- Los usos del suelo forestales según su función se clasifican en:



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

I. Extracción de productos forestales;

II. Los demás que determinen los municipios en sus reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano; y

III. Aserraderos;

ARTÍCULO 144.- Los municipios podrán dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los artículos 136, 138, 139, 141 al 143 de esta Ley, o en su reglamento de zonificación o plan o programa de desarrollo urbano de centros de población a los usos y destinos, en las funciones, giros o aprovechamientos señalados por estos mismos ordenamientos, sujetándose al procedimiento siguiente:

I. El interesado presentará la solicitud del uso de suelo a homologar ante el municipio, con la descripción del giro, función o aprovechamiento específico que pretende, acompañada de la documentación que acredite su personalidad y propiedad o posesión del inmueble para el cual se presenta la solicitud;

II. La dependencia municipal formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable y que esté permitido o condicionado por el plan o programa de desarrollo urbano municipal o de centro de población; y

III. El dictamen a que se refiere la fracción anterior se turnará al Ayuntamiento quien resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada, en el término de treinta días hábiles a partir de que se presente la solicitud. Esta resolución no substituye a la licencia de uso de suelo, sino que será tramitada por separado y acompañándose de la resolución de homologación, además de los otros requisitos que para el trámite de licencia de uso de suelo establece esta Ley y las disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS DESTINOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 145.- Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican en: parques y espacios públicos, áreas verdes, equipamiento urbano e infraestructura

Los espacios abiertos y / o áreas verdes se clasifican en:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

I. Parques y/o espacios abiertos:

- a) Parques Nacionales;
- b) Parques Estatales y Regionales;
- c) Parques Metropolitanos;
- d) Parques Comunitarios;
- e) Parques vecinales o de barrio;
- f) Corredores sustentables;
- g) Plazas, explanadas;
- h) Especiales; y
- i) Otros

II. Jardines, parques públicos y otras áreas preservación ecológica;

III. Presas, estanques, lagos y lagunas; y

IV. Ríos, arroyos, veneros, escurrimientos.

ARTÍCULO 146.- Los destinos de equipamiento se clasifican en:

I. Escuelas públicas;

II. Universidades públicas;

III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;

IV. Hospitales, clínicas públicas, dispensarios de salud;

V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;

VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;

VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;

IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de residuos sólidos, estaciones de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento de aguas residuales y similares;

X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles, y similares; y

XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

ARTÍCULO 147.- El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, estancias geriátricas, centro polivalente, caseta de vigilancia;

II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil, capillas de velación; y

III. Equipamiento de gran sector urbano, metropolitano y regional: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, reformatorios y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de residuos sólidos, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

ARTÍCULO 148.- Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en:

I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;

III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, incluye la infraestructura verde para el manejo integral de aguas pluviales, otras;

IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;

V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan;

VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan;

VII. Vías ferroviarias: vías, escapes, patios de maniobras, puentes, túneles, estaciones y demás obras complementarias;

VIII. Infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión: antenas, repetidoras, casetas, centrales de telefonía, estaciones de televisión, estaciones de radio y similares; y

IX. Obras para el transporte urbano público tipo metro, tren ligero, autobús de tránsito rápido, y similares: vías, estaciones, patios, terminales y obras complementarias.

ARTÍCULO 149.- La determinación de destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:

I. Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

II. Se precisará las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. Se considerará como notificación de la afectación por un destino, incluyendo los derechos de vías correspondientes, para todos los efectos legales a que haya lugar, la fecha en que el programa de desarrollo urbano que lo contemple se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado;

IV. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo en el área afectada, ni construir, ocupar, o aumentar el volumen de las construcciones existentes en el área afectada;

V. Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en el plan o programa de desarrollo urbano respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios afectados respetar y participar en la constitución de estos derechos;

VI. Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes; y tendrán la obligación de participar en los polígonos de actuación que, en su caso, se establezcan, para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento;

VII. Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles afectados con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren entre las partes y que deberán de ser de manera proporcional; y

VIII. Las demás disposiciones que resulten aplicables en los términos de la presente Ley.

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

ARTÍCULO 150.- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 91 de esta Ley, en las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de 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.

Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del centro de población;

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; y

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.

En los predios donde el uso de suelo o construcción existente no corresponda como permitido o predominante, condicionado, complementario o compatible al señalado en los planes o programas de desarrollo urbano, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento, sin embargo si se cuenta con una licencia de construcción, de uso de suelo o uso de edificación para las obras existentes en el inmueble, podrán realizarse



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ampliación de construcciones o remodelación en las edificaciones existentes para el uso de suelo y de edificación que actualmente se ejerce.

Asimismo, los propietarios de predios con uso de suelo distinto a los usos permitidos y condicionados, complementario o compatible, en la zona en que se ubiquen, según el programa de desarrollo urbano aplicable y vigente, siempre que éstos no sean de los considerados como de los que amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, se trate de casas de juegos, centros de apuestas, casinos y similares, o que se ubiquen en una zona de alto riesgo no mitigable, podrán solicitar su licencia de uso de suelo, de edificación o construcción, bajo la condición de que el propietario demuestre que en el lote o predio ha tenido ese uso de suelo o de edificación al menos por un periodo de 5-cinco años antes de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano aplicable, pudiéndolo demostrar mediante prueba idónea.

En los demás casos cualquier ampliación o cambio de uso de suelo deberá ajustarse al plan o programa de desarrollo urbano vigente, y en su caso, a los reglamentos municipales de la materia vigentes.

ARTÍCULO 151.- Las funciones, aprovechamientos o giros de los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

ARTÍCULO 152.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados.

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

ARTÍCULO 153.- La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios estará sujeta a la normatividad de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y a los planes de desarrollo urbano. El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, adquirido por el Estado o el Municipio, se regirá por lo dispuesto en esta Ley en los artículos 87 y 88 de esta Ley, y 74 y 75 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 154.- Los planes o programas de desarrollo urbano determinarán la conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, redes de hidrocarburos y energéticos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales, estatales y municipales competentes.

Las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que pretendan realizar cualquier tipo de aprovechamiento urbano en el territorio del Estado deberán, previo a su realización, habilitarlos conforme a lo dispuesto en el artículo 207 fracción IV de esta Ley, por cuenta propia o sufragar los gastos correspondientes, conforme a los planes y la normatividad aplicable.

Los particulares que, a su costo, ejecuten o introduzcan infraestructura 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 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 155.- Toda acción de crecimiento urbano que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana deberá contemplar por lo menos:

I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar las vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclovías, puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población, cumpliendo con los criterios o lineamientos aplicables establecidos en las normas oficiales o técnicas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano del gobierno federal o la Secretaría, respectivamente, y cumpliendo con las disposiciones de Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado, las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal y con los demás requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona;

II. El agua potable, drenaje sanitario y, en su caso, la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, en todos los casos se deberá de contar previamente con el dictamen de factibilidad emitido por la autoridad u organismo competente en la materia, sujetándose a las disposiciones de esta



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Ley, las relativas en materia ambiental, así como la incorporación de las nuevas redes y sistemas con las existentes;

III. El manejo integral de aguas pluviales, desde su captura, aprovechamiento, dispersión y escurrimiento, hasta su infiltración y en su caso encausamiento al sistema de drenaje pluvial; y

IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto se expida la constancia de terminación de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 156.- El equipamiento educativo en los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal a que se refiere el artículo 215, en sus fracciones I y V, de esta Ley, de los centros de población se construirá con las aportaciones del gobierno estatal, los municipios y la participación de quienes lleven a cabo algún fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

Las aportaciones de los particulares que soliciten las autorizaciones para realizar alguna de las acciones urbanas a que se refiere el párrafo anterior serán a razón de 20-veinte unidades de medida y actualización vigente por unidad de vivienda, y se ejercerán a través de un fideicomiso en el que tendrán su representación correspondiente. Estas aportaciones deberán destinarse a la construcción del citado equipamiento educativo, y se pagarán ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, previa a la presentación, ante la autoridad municipal competente, de la solicitud de autorización de ventas de los lotes, unidades en condominio o unidades de propiedad privativa, según corresponda. Cuando se solicite la modificación del proyecto ejecutivo o de la autorización de ventas, y que por ésta causa se generen más lotes, unidades en condominio o unidades de propiedad privativa, el solicitante deberá de realizar el pago de las aportación adicionales que resulten como consecuencia de lo anterior, sin este requisito no se podrá expedir la autorización solicitada.

No se debe exentar el pago aunque no esté constituido el Fideicomiso.

ARTÍCULO 157.- El Estado y los municipios promoverán la construcción y habilitación de centros de equipamiento, y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal, así como los sectores social y privado mediante los instrumentos a que se refiere esta Ley.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 158.- Los centros de equipamiento son elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población o región de que se trate.

Los centros de equipamiento urbano, según el área que sirven y su tipo de servicio, se clasifican en:

- I. Centros de barrio;
- II. Centros de grupos de barrios o sub-centros urbanos generales; y
- III. Centros de equipamiento metropolitano o regional.

El centro de barrio comprende en su área los siguientes destinos: escuela primaria, jardín de niños, plaza cívica, área deportiva, local polivalente, y como usos: pequeño conjunto comercial o mercado popular. Uno de cada dos barrios contiguos también destinos para una escuela secundaria y una guardería.

Los centros de grupo de barrios o sub-centros urbanos generales, tendrán como destinos del suelo predominantes: parque urbano, áreas cívico recreativas a descubierto; escuela preparatoria y escuelas técnicas, espacios culturales, pequeño hospital y clínica. Como usos predominantes: comercios y oficinas recreación a cubierto, restaurantes, servicios bancarios y personales.

Los destinos complementarios son: educación escolar, puestos de policía y de socorro. Los usos complementarios, servicios de mantenimiento, departamentos de vivienda en plantas alta, gasolineras;

Los centros urbanos, metropolitanos o regionales, tendrán usos y destinos de suelo predominantes que variarán dependiendo de la dimensión del centro de población en el que se ubican. En orden de importancia comprenden los siguientes destinos: oficinas para la administración pública; áreas cívicas y recreativas a descubierto, edificios culturales; gran parque urbano. Los usos predominantes comercio; oficinas; locales para servicios personales, locales de espectáculos, hoteles, restaurantes y cafés. Los usos complementarios son: habitacional departamental en plantas altas; servicios de mantenimiento; escuelas preparatorias, técnicas y universitarias; gasolineras, áreas de estacionamientos; servicios de salud.

Por razones de funcionabilidad, algunos equipamientos metropolitanos o regionales podrán agruparse en centros con una alta predominancia de un uso o destino, la cual puede ser: educativa, medico-hospitalaria, recreativa o



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

deportiva comercial, de transporte, de administración pública, grandes parques urbanos o suburbanos. Otros equipamientos de nivel metropolitano o regional o incluso requerirán un cierto aislamiento, tales: reclusorios y centros de seguridad, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, algunos cementerios. En el primer caso los usos complementarios deberán estar acordes con la correspondiente especialidad. En el segundo caso tomando todas las medidas de seguridad que corresponda a su tipo.

ARTÍCULO 159.- Los sub-centros urbanos generales y los centros metropolitanos o regionales deberán indicarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en cuanto a los límites de su ubicación y características, cuando en éstos esté previsto su construcción y habilitación.

Cada subcentro urbano general y centro podrá contar con un plan parcial indicando los límites de los predios involucrados. Estos planes consideraran el eventual reagrupamiento parcelario de los predios que constituyen el subcentro o centro a fin de facilitar una concepción urbanística integral del conjunto y un uso más racional y armonioso del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, vialidad, estacionamiento e imagen urbana.

ARTÍCULO 160.- Los desarrolladores de o quienes soliciten las autorizaciones de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal en el que se proyecten más de 1,000-mil viviendas deberá incluir la ubicación de su centro de barrio en las áreas de cesión para destinos y equipamiento urbano público, de común acuerdo con la autoridad competente, que comprenda las porciones de suelo para los elementos citados en los artículos 186, fracción I y 197, tercer párrafo de ésta Ley, debiendo presentar la descripción gráfica en el proyecto urbanístico del mismo. En los fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal menores de 1,000-mil viviendas, la autoridad municipal definirá la ubicación del centro de barrio e iniciará su configuración orientando los terrenos de cesión gratuita para destinos y equipamiento urbano público hacia este lugar, y con ello conformar el espacio que mejor funcione a la población, ello con miras a configurar un centro completo con las porciones correspondientes a los fraccionamientos vecinos de acuerdo a una ubicación estratégica para servir a un grupo de 1,000-mil a 2,000-dos mil viviendas.

ARTÍCULO 161.- Las áreas de suelo necesarias para cada uno de estos equipamientos será establecido en función del número de habitantes previstos en las nuevas áreas urbanas tomando como base las cédulas normativas para equipamiento urbano que expida la dependencia federal correspondiente.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 162.- Las autoridades municipales procurarán que las plazas, jardines y espacios similares se ubiquen en los sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del municipio.

Asimismo, los Municipios establecerán en los reglamentos de la materia, los casos en que dichas áreas deberán ser equipadas con bebederos o tomas de agua para el consumo humano, así como la descarga de drenaje respectiva, las que se contratarán a nombre del municipio y deberán contar con la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por el organismo prestador de los servicios públicos correspondientes.

Tratándose de edificios dedicados a la educación procurarán que se localicen en las inmediaciones de plazas o áreas verdes, en el caso de guarderías o jardines de niños no se debe autorizar que se instalen a los lados de carreteras o vialidades primarias, Asimismo en distancias menores de 100 – cien metros perimetrales, contados a partir de los límites de los inmuebles, no se permitirán la ubicación de establecimientos que signifiquen peligro o riesgo para la integridad física de los niños; y en una distancia menor de 400 – cuatro cientos-metros perimetrales, contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de alojamiento, cabaret o centros nocturnos no se permitirá el uso de suelo, la construcción y el uso de edificación de establecimientos para educación pública o particular , de todos los tipos educativos, y en sentido contrario, no se permitirá el uso de suelo, la construcción y el uso de edificación de establecimientos de alojamiento, cabaret o centros nocturnos en una distancia menor de 400-cuatrocientos metros perimetrales, contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos para educación pública o particular , de todos los tipos educativos.

Los edificios dedicados a la salud, dependiendo de su especialidad y su magnitud, se localizarán dentro o en las proximidades de los diversos centros de equipamiento.

Las dependencias y organismos del sector público responsable de la salud y educación básica, media y superior deberán adquirir oportunamente suelo para sus edificaciones de acuerdo a lo indicado en los planes o programas de desarrollo urbano, a fin de fortalecer los centros de equipamiento.

En ningún caso se permitirá el relleno de cañadas y barrancas para la edificación del equipamiento público descrito por este artículo.

El Estado y los Municipios promoverán la constitución de grandes parques urbanos municipales o metropolitanos, en terrenos adquiridos y desarrollados



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

mediante un fideicomiso constituido para ese fin con aportaciones del sector público y privado de la localidad para el mejoramiento ambiental.

ARTÍCULO 163.- El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

I. Solo podrán ubicarse en lotes o predios localizados frente o colindantes a carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectores, siempre que el uso de suelo sea permitido, condicionado, complementario o compatible, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;

II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 50-cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del lote o predio en cuestión de: viviendas unifamiliares o multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de 100- cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del lote o predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;

IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de 150- ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del lote o predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y

V. Que previo dictamen de la Dirección de Protección Civil del Estado, autoridad competente en la materia, no represente impacto grave en el ámbito de seguridad;

ARTÍCULO 164.- El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación o establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

I. Solo podrán ubicarse en lotes o predios localizados frente o colindantes a carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias, colectoras y subcolectoras;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. Que el lote o predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos;

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de 100- cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del lote o predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;

IV. Que los lotes o predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;

V. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el lote o predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;

VI. Que los lotes o predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración;

VII. Que el lote o predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:

a) Una distancia mínima de 100- cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta el límite del lote o predio en el que se encuentre una edificación de casas habitación, viviendas unifamiliares o multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas; y

b) Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del lote o predio.

VIII. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del lote o predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;

IX. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

X. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y

XI. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta, debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

En establecimientos con distancia mayor de cien metros de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el lindero que ve a ésta puede ser delimitado por malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

ARTÍCULO 165.- Las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, con capacidad mayor a cien mil barriles, respetarán las distancias de resguardo mínimas para proteger a la población y variarán de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre ciento cincuenta y cuatrocientos metros. En las ciudades mayores de cincuenta mil habitantes, el Estado promoverá la desconcentración de dichas plantas hacia zonas óptimas para su ubicación.

ARTÍCULO 166.- Tratándose de industria dedicada a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales, para fines de voladuras, deberán definir su banco de material y contar con una franja de seguridad de quinientos metros alrededor del banco de material, adicionalmente se deberá respetar una franja de amortiguamiento de 500 metros en los cuales solo se podrán determinar usos industriales compatibles. Todo lo anterior dentro del predio de su propiedad.

ARTÍCULO 167.- Respetando las dimensiones mínimas en los artículos anteriores, las dimensiones y características de las zonas de salvaguarda se determinarán en los planes o programas de desarrollo urbano atendiendo a los diversos usos que las requieran, cuando se trate de predios o instalaciones en que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos, así como en aquellas en que se deban establecer por causas naturales o factores socio-organizativos para prevenir contingencias urbanas o ambientales. Será obligación de los propietarios de dichos predios o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

instalaciones contemplar el establecimiento de las zonas de salvaguarda que señalen los planes o programas al interior de los mismos y mantenerlas libres de construcciones e instalaciones, así como habilitarlas y conservarlas como áreas jardinadas.

ARTÍCULO 168.- El Estado y los municipios ejercerán sus facultades de regulación y control y promoverán la construcción y habilitación de obras para el manejo integral de aguas pluviales, con el fin de garantizar la seguridad de los habitantes del Estado y sus bienes, procurando realizar proyectos que contemplen la captura, retención, dispersión y absorción antes de derivar al sistema drenaje pluvial.

Quienes pretendan llevar a cabo acciones de crecimiento urbanas en los términos de esta Ley, deberán sujetarse en materia de manejo integral de aguas pluviales a lo que establecen las disposiciones particulares para el tipo de acción urbana de que se trate, así como a las disposiciones en materia de zonas de riesgos para las que se pretendan llevar a cabo en las mismas.

Para el manejo integral de aguas pluviales el Estado y los Municipios, promoverán el establecimiento de polígonos de actuación, creación de fideicomisos, asociaciones intermunicipales, aplicación de instrumentos fiscales, elaboración de estudios y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

Una vez ejecutadas las mismas, será responsabilidad de los municipios su mantenimiento y adecuado funcionamiento, para lo cual deberán aplicar los mecanismos de recuperación fiscal que prevé la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como solicitar la asistencia técnica del Estado.

**CAPÍTULO CUARTO
DE LAS VÍAS PÚBLICAS**

ARTÍCULO 169.- El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma. Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

Las vías públicas comprenden el conjunto de autopistas, carreteras, libramientos, caminos, avenidas, calles, andadores y cualquier otra vía o bien del dominio público por la cual se trasladan de manera autónoma las personas y sus mercancías, permitiendo la integración y, en algunos casos, el acceso a los lotes o predios.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

El Estado y los Municipios deberán promover y preferenciar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizarán los desplazamientos del peatón, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tráfico, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado, el reconocimiento y el respeto a la siguiente jerarquía:

- I. Personas con movilidad limitada y peatones;
- II. Usuarios de transporte no motorizado;
- III. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;
- IV. Prestadores del servicio del transporte público de pasajeros;
- V. Prestadores del servicio de transporte de carga; y
- VI. Usuarios del transporte particular.

ARTÍCULO 170.- Para los efectos de esta Ley, se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

- I. De acuerdo a la jurisdicción que las administra, las vías públicas se clasifican en:
 - a) Vías federales: corresponde al gobierno federal, su diseño, construcción y mantenimiento, ya sea por medios propios o a través de concesión;
 - b) Vías estatales: corresponde al gobierno del estado su diseño, construcción y mantenimiento; y
 - c) Vías municipales: corresponde al gobierno municipal su diseño y mantenimiento, y en ocasiones su construcción, cuando estas no son efectuadas por desarrolladores inmobiliarios.

Para los casos de los incisos b) y c), cuando se trate de vías públicas pavimentadas, se deberá respetar lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y a las normas técnicas viales que se emitan;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. De acuerdo a las áreas a que dan servicio, las vías públicas se clasifican en:

- a) Vías de la Red Regional. Incluye a las vías públicas interurbanas que comunican a dos o más centros de población.
- b) Vías de la Red Urbana. Incluye las vías públicas ubicadas dentro de los límites de la zona urbanizada y sirve para conectar y dar acceso a los lotes o predios dentro de la misma zona.

III. De acuerdo a sus características funcionales, las vías públicas se clasifican en:

- a) Autopistas: Son las vías de más alta jerarquía dentro de la Red Regional. Conforman de forma troncal las redes nacionales y estatales. Sirven para desplazar grandes volúmenes vehiculares, a alta velocidad, por lo que requieren cumplir con especificaciones estrictas de seguridad, estando sus características de diseño sujetas a los lineamientos establecidos en el Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal o la que la sustituya según la legislación federal.

Los enlaces con otras vías se producen a desnivel y sus conexiones se controlan por medio de incorporaciones y desincorporaciones en puntos específicos. Pueden requerir o no el pago de un peaje para su uso.

- b) Carreteras o Caminos: Son vías públicas que en mayor número conforman la Red Regional dando conexión a diversos centros urbanos y rurales dentro del Estado. Su diseño está sujeto a los lineamientos establecidos en el Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal o la que la sustituya según la legislación federal. En casos particulares pueden requerir del pago de peaje para su uso.
- c) Libramientos: Son las vías públicas dentro de la Red Regional que conectan a manera de enlace o arco, dos o más vías públicas regionales, manteniendo los volúmenes vehiculares "de paso" fuera de la zona urbana o urbanizable, pueden ser autopistas, carreteras o caminos, su diseño dependerá de las normas que rijan para la entidad que lo construya, pudiendo ser incluso municipal.
- d) Vías Primarias o principales: Son las vías públicas de más alta jerarquía dentro de la Red Urbana. Son de carácter conurbado o metropolitano, y sirven para desplazar, de forma troncal, grandes volúmenes vehiculares a



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

lo largo de amplias extensiones urbanas. Requieren tener alta conectividad pero baja accesibilidad, por lo que el acceso directo de los lotes o predios colindantes debe de estar totalmente restringido. Los enlaces con otras vías públicas deben de ser a desnivel y sus conexiones deben controlarse por medio de incorporaciones y desincorporaciones en puntos específicos, ambas con capacidad suficiente para no entorpecer el flujo vehicular.

- e) **Vías Colectoras:** Son vías públicas secundarias, que dentro de la red urbana, sirven para desplazar principalmente volúmenes vehiculares con recorridos de mediano alcance. Requieren tener mediana conectividad y mediana accesibilidad, por lo que deben privilegiar los trayectos de vehículos motorizados de paso, pero también permitir el desplazamiento protegido y adecuado de ciclistas y de peatones, así como dar acceso directo a los lotes o predios colindantes. Sus enlaces con vías de mayor jerarquía, deben de realizarse a desnivel, mientras que con las de menor jerarquía generalmente es adecuado realizarlas mediante intersecciones a nivel y con el uso de controles de tránsito apropiados.
- f) **Vías Subcolectoras:** Son vías públicas secundarias, que dentro de la red urbana, sirven para desplazar principalmente volúmenes vehiculares motorizados, ciclistas y de peatones. Requieren tener mediana a baja conectividad y una mediana a alta accesibilidad, por lo que deben privilegiar el acceso directo a los lotes o predios colindantes y los trayectos de vehículos con recorridos de corto alcance, pero también el desplazamiento protegido y adecuado de peatones. Sus enlaces con las vías públicas locales son mediante intersecciones a nivel y con el uso de controles de tránsito apropiados.
- g) **Vías locales:** Son las vías públicas secundarias que en mayor número conforman la red urbana. Requieren tener muy alta accesibilidad a los lotes o predios colindantes y muy baja conectividad, por lo que deben estar destinadas a dar servicio a volúmenes vehiculares bajos, a bajas velocidades, que incorporen de manera protegida y preferente el desplazamiento de ciclistas y peatones. Su diseño deberá propiciar la circulación a baja velocidad. Son vías para recorridos de corto alcance.
- h) **Vías locales restringidas:** Son las vías públicas secundarias en las que de forma parcial o total, se definen restricciones de tránsito, ya sea en específico para el transporte privado, público o de carga, o en general para los vehículos motorizados o no motorizados. Las restricciones pueden llegar a ser prohibiciones totales, permitiéndose en consecuencia, exclusivamente el desplazamiento de cierto tipo de usuarios.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- i) **Vías laterales:** Son las vías públicas secundarias que corren paralelas a una vialidad pública primaria o a una vialidad de la Red Regional, conectándose con ellas en puntos específicos y controlados por medio de incorporaciones y desincorporaciones. Dan acceso directo a los lotes o predios colindantes y enlazan con otras vías públicas secundarias generalmente mediante intersecciones a nivel. Por sus características funcionales y capacidad pueden ser Colectoras, Subcolectoras o Locales.
- j) **Vías semipeatonales:** son las vías que dan acceso a unidades habitacionales cerradas de pequeñas dimensiones, y que por su bajo aforo vehicular pueden prescindir de banquetas, usando el propio arroyo tanto para el tránsito vehicular como para peatones.

Las secciones transversales de las vías públicas, incluyendo la cantidad, distribución y destino de los carriles, camellones y aceras, así como las demás características geométricas deberán determinarse en función de cálculos o mediciones de la demanda (afluencia), para todos los modos, incluyendo medios motorizados y no motorizados, públicos y privados, y en concordancia con el Programa Sectorial de Transporte y Vialidad, privilegiando, de acuerdo a su clasificación funcional, el espacio dedicado al transporte público y al desplazamiento de los medios no motorizados, así como las condiciones para el tránsito seguro y adecuado de los vehículos de carga.

Para las vías públicas de mayor jerarquía y alta velocidad, descritas en los incisos a), b), c) y d) de este artículo, se deben considerar elementos divisorios de sentidos que den seguridad, tales como barreras de concreto, defensas metálicas y guarniciones o camellones que sean preferentemente ajardinados.

Los anchos de carril, para cada uno de los usos, dependerán de la jerarquía de la vialidad pública y se dimensionarán en base a la normativa federal o estatal vigente en la materia, y se plasmarán como parte del proyecto geométrico de la vialidad.

En los casos de las vialidades identificadas en los incisos e), f), g), h) e i) de este artículo, se incorporarán aceras de dimensiones adecuadas, colindantes con los lotes o predios inmediatos, y que generalmente deberán ubicarse en los extremos de las áreas de circulación vial determinando su ancho de acuerdo a la demanda (afluencia), pero nunca con menor dimensión a de 2-dos metros, excepto en los casos especiales que se indiquen en esta Ley, y que permitan el desplazamiento peatonal seguro, ofreciendo además el espacio necesario para la colocación de mobiliario urbano.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Se considerará de manera prioritaria la inclusión de carriles compartidos o segregados para el tránsito de bicicletas, así como el de carriles exclusivos o preferentes de transporte público.

Todos los elementos de la sección transversal deberán estar dentro del derecho de vía que para cada una de ellas se defina.

ARTÍCULO 171.- Los elementos viales y urbanos que pueden implementarse en las vías públicas se determinarán en función de lo siguiente:

- a) Señalamiento vial, ciclista y peatonal: contemplará la colocación de semáforos, así como de señalamiento vertical y horizontal que informe, direccione y de seguridad a los peatones, ciclistas y conductores de vehículos motorizados. Se realizará conforme a la Ley de Señalamientos Viales del Estado de Nuevo León.
- b) Mobiliario urbano: contemplará, de acuerdo a las características funcionales de la movilidad, casetas, puentes o pasos peatonales, la colocación de luminarias, bancas, botes para la basura y, en los casos que sean conducentes, la integración de bahías y paraderos para el transporte público, así como de "racks" para estacionamiento de bicicletas de la forma y tipo que lo recomiende la entidad estatal responsable del transporte público.
- c) Jardinería y arborización: contemplará el sembrado de especie de la región, así como su sistema de riego, además de considerar soluciones que favorezcan la retención e incluso infiltración de aguas pluviales, que colaboren en la reducción de los volúmenes de escurrimiento, mediante la implementación de soluciones de infraestructura verde y en base al análisis de escurrimientos.
- d) Análisis de escurrimientos: contemplará el manejo local del agua de lluvia en superficie, para evitar zonas bajas que provoquen encharcamientos y que afecten el desplazamiento sobre los carriles de circulación o en las aceras, y respetarán los cruces con cauces naturales como cañadas, arroyos o acequias, integrando soluciones técnicas en base a los estudios hidrológicos e hidráulicos aprobados por la Secretaría en la materia, y en concordancia con el programa sectorial respectivo.

ARTÍCULO 172.- El diseño geométrico de las vías públicas, en cuanto a sus pendientes y curvas verticales, así como los radios de las curvas horizontales, se basará en los parámetros establecidos en el Manual de Proyectos Geométricos de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

del Gobierno Federal, o la que la sustituya según la legislación federal, y normativa federal en materia de accesibilidad universal y de diseño urbano, tomando como parámetro la velocidad de proyectos y el vehículo de diseño.

ARTÍCULO 173.- Para fines de planeación, la ubicación de las vías públicas de la Red Urbana, y su posible relación con los usos del suelo, deberá de cumplir con los lineamientos descritos a continuación:

I. Vías Primarias:

- a) Su trazado, preferentemente, deberá conectar y dar continuidad a las vías de la Red Regional, por lo que deben mantener características similares a las de la vialidad que se prolonga, apegándose para su diseño a los lineamientos establecidos en el Manual de Proyectos Geométricos de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, o la que la sustituya según la legislación federal.
- b) La distancia entre vías primarias con la misma o similar dirección, dependerá de la densidad y los usos del suelo determinados o existentes en la zona a la que den servicio, deberán ubicarse mínimo a una distancia de 5.0 cinco kilómetros de separación.
- c) En la franja colindante de hasta 150-ciento cincuenta metros a cada lado de estas vías públicas, el uso de suelo podrá considerar preferentemente: terminales de transporte de pasajeros, centros comerciales, estadios, espacios deportivos y recreativos, auditorios, centros de espectáculos, universidades y preparatorias, parques estatales, parques industriales, multifamiliares verticales, centros médicos y hospitales, entre otros similares;

II. Vías Colectoras:

- a) La distancia entre las vías colectoras con la misma o similar dirección, podrá considerar preferentemente, en conjunto con las vías primarias, formar una retícula que intersecte perpendicularmente cada 2,500 – dos mil quinientos metros, por lo que dependerá en gran medida de la densidad y de los usos del suelo de la zona a la que den servicio.
- b) En la franja colindante de hasta 100-cien metros a cada lado de estas vías públicas, el uso de suelo podrá considerar preferentemente: plazas comerciales medianas, colegios, escuelas de nivel básico, clínicas médicas, oficinas corporativas, complejos de cines, usos mixtos, multifamiliares verticales, entre otros similares;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

III. Vías subcolectoras:

- a) La distancia entre las vías subcolectoras con la misma o similar dirección, podrá considerar preferentemente, en conjunto con las vías primarias, formar una retícula que intersecte perpendicularmente cada 500 – quinientos metros, por lo que dependerá en gran medida de la densidad y de los usos del suelo de la zona a la que den servicio.
- b) En la franja colindante de hasta 50-cincuenta metros a cada lado de estas vías públicas, el uso de suelo podrá considerar preferentemente: usos mixtos, supermercados, oficinas de baja demanda, consultorios médicos, veterinarios o dentales, comercios pequeños, escuelas de nivel básico, estancias, guarderías infantiles, estancias geriátricas, entre otros usos no contaminantes y de bajo impacto, entre otros similares; y

IV.- Vías locales:

- a) La distancia entre las vías locas con la misma o similar dirección, podrá considerar preferentemente, en conjunto con las vías primarias, formar una retícula que intersecte perpendicularmente como máximo cada 180 – ciento ochenta metros, no podrán tener una longitud mayor de 250 – doscientos cincuenta metros cuando sean vías cerradas, requiriéndose en estos casos de que en el extremo cuente con un retorno de 22 – veintidós metros de diámetro medido de paramento a paramento.
- b) Estas vías públicas darán servicio directamente a los usos de suelo habitacionales, así como a pequeños comercios, usos de servicios como oficinas, estéticas, peluquerías, entre otros similares, y otros que permitan esta Ley y los planes de desarrollo urbano municipal o de centro de población aplicables.

Cuando la vialidad local sea cerrada no deberán establecerse en los lotes colindantes usos de suelo diferentes al habitacional, y deberán de tener doble sentido de circulación vial.

ARTÍCULO. 174.- El sistema de vialidades públicas que integra la infraestructura para la movilidad dentro del Estado, deberá contar con secciones transversales determinadas en función a la afluencia calculada o medida; en algunos casos se podrá privilegiar el espacio para el transporte público o el espacio para la movilidad no motorizada, considerando asimismo el mobiliario urbano y la arborización pertinente; además se deberán respetar los siguientes derechos de vía y las especificaciones descritas a continuación:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

I. Vías Regionales Federales: Contarán con el derecho de vía que dispongan las leyes federales sujetándose a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción.

Para los casos en que la vialidad federal se localice dentro de áreas urbanizables, o en sus áreas de influencia, de acuerdo a los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, deberán diseñarse como vías de acceso controlado. Además se establecerán restricciones de construcción que incluirá un derecho de 30-treinta metros a cada lado, en donde se podrá incluir una vía pública lateral que forme parte de la red urbana estatal o municipal, con el fin de proveer acceso directo a los lotes o predios colindantes y para el servicio del transporte, e interconectar, en lugares específicos y con autorización de la autoridad federal, a través de incorporaciones y desincorporaciones con la vialidad regional regional federal, sin perjuicio de lo que además establezcan la leyes federales.

Respecto a las pendientes deberá realizarse y cumplirse con lo que establezca el Manual de Proyecto Geométrico de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del gobierno federal;

II. Vías Regionales Estatales y Municipales: Contarán con un derecho de vía que dispongan las leyes estatales, las disposiciones administrativas municipales, o las resoluciones de las autoridades correspondientes.

Respecto a las pendientes deberá realizarse y cumplirse con lo que establezca el Manual de Proyecto Geométrico de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del gobierno federal;

III. Vías Primarias: se deberá respetar lo siguiente:

a) Contarán con un derecho de vía de 44.00 cuarenta y cuatro metros como mínimo en toda su trayectoria, cuando se trate de avenidas primarias ordinarias, los lotes o predios colindantes al derecho de vía no tendrán acceso directo y no se habilitarán vías públicas laterales.

b) Tendrán un derecho de vía de 61.00 -sesenta y un metros como mínimo en toda su trayectoria, cuando los lotes o predios colindantes al derecho de vía tendrán acceso mediante vías públicas laterales que interconectarán en lugares específicos con la vialidad primaria, por medio de incorporaciones y desincorporaciones. Las vialidades laterales deberán estar separadas físicamente de la vialidad primaria por una distancia no menor de 4.0 cuatro metros.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Para ambos casos, las vialidades deberán de tener dos sentidos de circulación, los cuales estarán divididos mediante un elemento físico que dé seguridad a los usuarios, de acuerdo a la Ley de Señalamientos Viales del Estado y a la normativa federal en materia de dispositivos de seguridad de carreteras. La pendiente deberá ser de un máximo de 6%-seis por ciento, sin embargo en tramos que no sean mayores a 300-trescientos metros lineales, podrá ser de hasta un 8%-ocho por ciento.

Los radios de giro de las intersecciones o esquinas, deberá ser mínimo de 10-diez metros, cuando no se tengan calles laterales.

IV. Vías Colectoras: se deberán respetar lo siguiente:

- a) Contarán con un derecho de vía de 34.00-treinta y cuatro metros como mínimo en toda su trayectoria. Los sentidos de circulación se dividirán por una franja central de cuando menos 4.0 - cuatro metros de ancho, que preferentemente sea ajardinada, y/o zonas de retención o conducción de escurrimientos pluviales locales y cuyo espacio podrá ser utilizado para carriles de vuelta izquierda en las intersecciones.
- b) Cuando su funcionamiento sea considerado como par vial, cada sentido deberá contar con un derecho de vía de 20.50 -veinte metros y cincuenta centímetros por cuerpo como mínimo en toda su trayectoria. Los sentidos de circulación estarán separados en dos vías esencialmente paralelas, y que en su conjunto funcionarán como una sola. Tendrán ambas vías la misma capacidad y características, y se ubicarán a no más de 100.00-cien metros de distancia entre ellas.

Para ambos casos, la pendiente deberá ser de un máximo de 8%-ocho por ciento, sin embargo en tramos que no sean mayores a 100-cien metros lineales, podrá ser de hasta un 10%-diez por ciento. Los radios de giro de las intersecciones o esquinas, deberá ser mínimo de 6-seis metros;

V. Vías subcolectoras, se deberá respetar lo siguiente:

- a) Contarán con un derecho de vía de 16.00-dieciseis metros como mínimo, en toda su trayectoria. Los sentidos de circulación se indicarán exclusivamente mediante el señalamiento horizontal, por lo que no existirá elemento físico de separación entre ellos.
- b) Se podrá proyectar una vialidad subcolectora, dividida, en cuyo caso contará con un derecho de vía de 22.00-veintidos metros como mínimo, en toda su trayectoria. Los sentidos de circulación se dividirán por una franja



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

central de cuando menos 3.00 - tres metros de ancho, que podrá ser utilizada para vueltas izquierdas, por medio de un carril continuo a lo largo de la vialidad, o solamente en las intersecciones, así como para camellones preferentemente ajardinados y/o zonas de retención o conducción de escurrimientos pluviales locales.

Para ambos casos, la pendiente deberá ser de un máximo de 8%-ocho por ciento., sin embargo en tramos que no sean mayores a 50-cincuenta metros lineales, podrá ser de hasta un 10%-diez por ciento.

Los radios de giro de las intersecciones o esquinas, deberá ser mínimo de 6-seis metros.

VI. Vías Locales, se deberá respetar lo siguiente:

- a) Contarán con un derecho de vía de 12.00-doce metros como mínimo, en toda su trayectoria.
- b) Se podrán proyectar vialidades locales con un derecho de vía menor a los 12.00 – doce metros pero mayor a los 9.00 – nueve metros; estos casos serán definidos por la autoridad competente, para casos en donde las pendientes de terreno sean mayores al 30% - treinta por ciento en el sentido perpendicular a la vialidad, o cuando por circunstancias o restricciones físicas urbanas, técnicamente sustentadas, así lo requieran, pero en ningún caso se deberá afectar el funcionamiento propio de la vialidad.
- c) Las vías semipeatonales tendrán un derecho de vía de 10.00-diez metros sin banquetas, cuando se trate de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de menos de 20 -veinte unidades, y de 8-ocho metros cuando se trate de fraccionamientos o conjuntos urbanos cerrados sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de menos de 8-ocho unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma.
- d) Vías locales restringidas: contarán con un derecho de vía que dispongan las leyes estatales, las disposiciones administrativas municipales, o las resoluciones de las autoridades correspondientes, y se ajustarán a las especificaciones que para cada caso establezcan la Secretaría en coordinación con el municipio que corresponda.

La pendiente deberá ser de un máximo de 8%-ocho por ciento, sin embargo en tramos que no sean mayores a 30-treinta metros lineales, podrá ser de hasta



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

un 10%-diez por ciento; cuando se permitan vialidades locales sin banquetas, la pendiente máxima deberá ser del 12% doce por ciento, sin embargo en tramos que no sean mayores a 50-cincuenta metros, podrá ser de hasta el 15%-quince por ciento. Los radios de giro de las intersecciones o esquinas, deberá ser mínimo de 4- cuatro metros.

ARTÍCULO 175.- Son normas básicas para las vías públicas, además de las señaladas en el artículo anterior, las siguientes:

- I. Queda prohibido el uso de las vías públicas para fines distintos de la movilidad, de su infraestructura y equipamientos; salvo que alguna otra Ley lo permita;
- II. En los planes y programas de desarrollo urbano se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vías públicas, sus correspondientes derechos de vía, y en su caso, prohibiciones o las restricciones de construcción;
- III. Deberán respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;
- IV. Las autoridades estatales en materia de transporte público determinarán las normas específicas de operación de las vías públicas de nivel estatal y municipal a que se refiere este capítulo;
- V. Las vías subcolectoras interbarrios, así como las vías de jerarquía superior no podrán ser cerradas, ni estar sujetas a régimen de propiedad en condominio y deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;
- VI. Todo fraccionamiento de 300 o más viviendas deberá contar con una vialidad subcolectora que garantice su conectividad y continuidad con la red vial;
- VII. Las secciones transversales que identifiquen el número de carriles, la presencia de ciclovías o de carriles exclusivos para el transporte público, deberán definirse de acuerdo a un estudio de movilidad que analice la zona de influencia, el cual deberá ser avalado por la autoridad competente en materia de transporte y movilidad;
- VIII. Deberán contemplar la solución integral del manejo de aguas pluviales en su trayecto;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

IX. Deberán cumplir con las especificaciones y normas técnicas establecidas en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León o en Manual de Proyecto Geométrico vigente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del gobierno federal para los casos que así lo establece ésta Ley;

X. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, tales como; teléfonos, fibra óptica, televisión de paga, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse bajo las aceras o camellones excepto los cruces; y

XI. Los derechos de paso no privados tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente.

Los cruces o intersecciones entre las vialidades se procurarán se efectúen en ángulo recto y que no se intersecten más de dos vías en un solo punto, de lo contrario, se realizará un diseño específico que resuelva eficazmente el funcionamiento de las vialidades con seguridad para todos los usuarios.

Las vialidades deberán favorecer la conectividad y el control de la velocidad, en la medida indicada para cada una de ellas, mediante la incorporación de intersecciones a nivel adecuadas y mínimo a cada 100-cien metros para vialidades locales, 200-doscientos metros para vialidades subcolectoras, y de 300-trescientos metros para vialidades colectoras.

ARTÍCULO 176.- Los planes y programas de desarrollo urbano, programas sectoriales, fraccionamientos, conjuntos, los proyectos, obras, acciones e inversiones públicas y privadas y demás acciones urbanas que se lleven a cabo en el territorio del Estado, deberán sujetarse por lo que a vías públicas se refiere, a las disposiciones del presente capítulo, así como a las regulaciones específicas que establezca la presente 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.

Cuando por razones de topografía o hidrología no sea posible diseñar la red vial conforme a las disposiciones de este capítulo, el interesado podrá presentar un diseño especial el cual será sometido al dictamen de la Secretaría en coordinación con el municipio que corresponda; tratándose de las vialidades citadas en el artículo 174 fracciones IV, V y VI, de esta Ley, su diseño se resolverá por la dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano, tratándose de nuevos fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal; o bien, el diseño será



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

realizado por la dependencia municipal competente en materia de obras públicas, cuando la vialidad sea promovida por la citada dependencia.

ARTÍCULO 177.- La construcción de vías públicas que lleven a cabo las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán mediante inversión pública, o a través de la concertación con el sector privado, en cualquier caso utilizará los mecanismos de derrama que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para la recuperación de los costos correspondiente.

ARTÍCULO 178.- Los propietarios de los lotes o predios colindantes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos tomarán las medidas necesarias para preservar los derechos de vía, libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas.

ARTÍCULO 179.- Para la apertura, prolongación y ampliación de carreteras, autopistas y libramientos, vías principales de acceso controlado, vías arteriales y colectoras, no previstas en los respectivos planes y programas de desarrollo urbano, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso de que la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas a que se refiere el párrafo anterior afecte, permita o facilite la incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano, dichas áreas o predios se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial que al efecto se formule, el cual deberá considerar los derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles exclusivos, áreas de paraderos y estaciones, con la finalidad de evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables.

**CAPÍTULO QUINTO
RESILIENCIA URBANA**

ARTÍCULO 180.- La Secretaría en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, 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 lesiones o daños a las personas o a sus bienes y se clasificarán en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no mitigable

Los Atlas de Riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Introducción y antecedentes;
- II. Estructura cartográfica;
- III. Identificación de los peligros naturales;
- IV. Identificación y zonificación de los riesgos geológicos;
- V. Identificación y zonificación de los riesgos hidrometeorológicos;
- VI. Identificación y zonificación de los riesgos antropogénicos;
- VII. Medidas de mitigación, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;
- VIII. Además deberá incluirse el contenido que determine el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) de la Secretaría de Gobernación y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) del gobierno federal;
- IX. Bibliografía; y
- X. Anexos.

El ámbito espacial de validez y obligatoriedad de los atlas de riesgos preferentemente será conforme a cada una de las regiones establecidas por el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de no ser así, la autoridad o autoridades competentes que lo expidan deberán mencionar las causas que motivaron la realización de un Atlas de Riesgo para un territorio diferente. Tratándose de los Atlas de Riesgos municipal, su ámbito de validez y obligatoriedad será el que corresponda al territorio del municipio que lo expide.

Además de los atlas de riesgos, toda norma estatal o municipal, y demás tendientes a establecer las especificaciones, requisitos u obligaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, ya sean aprovechamientos urbanos, construcción de obras de infraestructura, equipamiento urbano, viviendas o cualquier otra edificación, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, son obligatorias para las personas físicas o morales, públicas o privadas, al tener como finalidad prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en su persona o sus bienes, así como mitigar los impactos, costos económicos y sociales en los centros de población.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 181.- Los Atlas de riesgos se elaborarán y consultarán conforme al procedimiento que se establece en el siguiente párrafo, según corresponda al espacio territorial que cubrirán, y se aprobarán mediante acuerdo del Gobernador del Estado, cuando se trate del Atlas de Riesgo Estatal, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado, y tratándose de los atlas de riesgo de los municipios, se aprobarán por los Ayuntamientos, además de publicarse en el Periódico Oficial del Estado, se publicarán en las Gacetas Municipales, cuando se tenga este órgano de difusión, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Instituto Registral y Catastral del Estado, adicionalmente estarán a la disposición del público en las instalaciones de la Secretaría y de la dependencia de los municipios en materia de desarrollo urbano y serán accesibles a través de medios electrónicos de conformidad con los criterios que al efecto establezca el Centro de Colaboración Geoespacial.

La elaboración, consulta y aprobación del atlas de riesgo estatal, así como de los atlas de riesgo municipales, y su modificación total o parcial, se llevará a cabo de la siguiente manera:

I. La autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, elaborará el proyecto de atlas de riesgo o las modificaciones a los vigentes;

II. La Secretaría autorizará que sean sometidos a consulta pública el proyecto del atlas de riesgo estatal, en el caso de los municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus Ayuntamientos, las autorizaciones antes referidas deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado en un término de cinco días hábiles después de su expedición;

III. Una vez cumplido lo anterior, la Secretaría y/o la autoridad municipal, según corresponda, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública del atlas de riesgo que se pretende expedir, en el caso de que se trate de modificaciones a un atlas vigente, se expondrá esa circunstancia. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un cuarto de página;

IV. Los proyectos de los atlas de riesgo o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 60-sesenta a 90-noventa días hábiles, según diga la convocatoria, en las oficinas de la autoridad estatal y/o en los municipios correspondientes, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

que consideren respecto del proyecto del atlas de riesgo en consulta o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo, los planteamientos deberán estar fundamentados, y acompañados de las pruebas documentales y periciales que el interesado considere pertinentes, entre otras pruebas, debiéndose manifestar el domicilio para oír y recibir notificaciones.

Los escritos de los planteamientos que se presenten deberán de ser sellados y firmados de recibidos por la autoridad que convoque la consulta, en los casos de los Municipios también se pueden presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio que emite la convocatoria, la cual, además de sellarlos y recibirlos, en un término de 1-un día hábil, los remitirá a la autoridad municipal que analizará los planteamientos o propuestas, con copia para el Ayuntamiento y la Comisión que le corresponderá dictaminar definitivamente el texto final del documento;

V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o la autoridad municipal, según el caso, deberán:

- a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad el proyecto de atlas de riesgos o sus modificaciones.

La primera audiencia pública se realizará el primer día del plazo para la consulta pública, para dar inicio a la participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de atlas de riesgo o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática de los riesgos según su naturaleza, y las posibles medidas de mitigación, y en su caso la explicación de los anexos técnicos en términos entendibles para la población en general. Se informará del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito, en este último caso, se firmarán y sellarán de recibido.

La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y la participación ciudadana, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes los cuales se deberán sellar y firmar de recibido, sin perjuicio de que los planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública.

De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta;

- b) También al inicio del plazo de consulta pública, en un término máximo de 5-cinco días hábiles posteriores a la primera audiencia, deberá celebrarse una audiencia con los integrantes del Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico de la Secretaría, con el propósito de exponer el proyecto de atlas de riesgo o sus modificaciones al vigente, asimismo para que dentro del plazo que le queda a la consulta pública presente sus propuestas, planteamientos o comentarios al respecto de riesgos geológicos e hidrometeorológicos.

Esta audiencia se celebrará preferentemente en las oficinas de la Secretaría en materia de desarrollo urbano, y se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los integrantes del Consejo y asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados.

VI. La autoridad competente tendrá un plazo de 40-cuarenta días hábiles, prorrogables a 80-ochenta días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; y

VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los atlas, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos atlas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los atlas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, los publicarán en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y tratándose de los atlas de riesgo de los municipios, además de publicarse en el Periódico Oficial del Estado, se publicarán en las Gacetas Municipales, cuando se tenga este órgano de difusión, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Instituto Registral y Catastral del Estado, dentro de un plazo de 30-días hábiles a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y entrarán en vigor a partir del día siguiente de la inscripción antes citada.

Los atlas de riesgo, después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, se podrá expedirse un aviso de mínimo un octavo de página en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad, en el que se manifieste que se ha concluido la etapa de consulta del atlas y se informe la fecha de su entrada en vigor.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 182.- Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo hidrometeorológico o geológico alto o riesgo muy alto, conforme a los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, planes o programas municipales de desarrollo urbano o programas de desarrollo urbano de centro de población aplicables, o al atlas de riesgo aplicable, la autoridad competente, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo, uso de edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron o realizarán las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas y verificar que el solicitante presente el acuerdo que contenga el dictamen del visto bueno o aprobación de las medidas de mitigación aplicables, expedido por la Secretaría, previa opinión al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.

El interesado o solicitante, para obtener el dictamen a que se refiere el párrafo anterior, deberá presentar ante la Secretaría en materia de desarrollo urbano los siguientes documentos:

- I. Copia simple de la escritura o documento mediante el cual acredite la propiedad o posesión del inmueble;
- II. Plano de localización del inmueble;
- III. Estudios, peritajes y demás información técnica que sean necesaria, y el proyecto arquitectónico cuando se trate de construcciones de edificaciones mayores a 3-tres niveles; estudios, peritajes y demás información técnica que sean necesaria o bien el proyecto urbanístico preliminar y los peritajes tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tratándose de trámites relativos a la licencia de usos del suelo presentar plano de ubicación del inmueble solamente y anexados al expediente del trámite de que se trate.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en caso de que proceda la expedición, en las licencias o autorizaciones se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

del Estado, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables.

Independientemente de los casos a que se refieren los párrafos anteriores, cuando no exista regulación expresa, se deberán de contar con un estudio de prevención de riesgos, tomando en cuenta su escala y efectos, las siguientes obras:

- I. Las obras de infraestructura portuaria, aeroportuaria y las vías generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;
- III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;
- IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto, y
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.

Los estudios de prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el acuerdo que para tales efectos publique la Secretaría de Gobernación, en coordinación con la Secretaría.

Las autorizaciones para el crecimiento urbano deberán ajustarse a dichos estudios, y en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

Es obligación de las autoridades estatales o municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, o impactos ambientales del cumplimiento de las normas



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

que las leyes estatales, la Ley General de los Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley General de Protección Civil establecen en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

ARTÍCULO 183.- Las determinaciones de los atlas de riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas.

Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por los atlas respectivos se clasifiquen como no urbanizables. Esto último, después de que los estudios correspondientes conforme el artículo 133 de esta Ley, determinen con precisión las áreas de alto riesgo no mitigable.

Tratándose de zonas de riesgo mitigable, los planes y programas de desarrollo urbano deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados al cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en el atlas de riesgo municipal, o a falta de éste el atlas de riesgo del estado, así como a la realización de las medidas de mitigación del estudio o peritaje específico del lote o predio objeto del trámite de licencia o autorización, a las que determine el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico de la Secretaría, o bien la dirección de protección civil del estado, según corresponda.

En las áreas de un predio o lote que se encuentren clasificadas como de riesgo no mitigable por los atlas de riesgos, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación, excepto las obras necesarias de mitigación o remediación para prevenir o evitar daños a terceros. Cuando el interesado presente ante la Secretaría o municipal los estudios, pruebas o peritajes técnicos, así como las propuestas de las acciones o medidas de mitigación necesarias mediante las cuales se modifique el grado de riesgo no mitigable a riesgo mitigable, previo el análisis y visto bueno del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico de la Secretaría, se procederá a



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

modificar el atlas de riesgo correspondiente así como el plan o programa de desarrollo urbano, mediante los procedimientos previstos en la presente Ley, para que en estos ordenamientos quede asentado la nueva categoría de riesgo de la zona o área en estudio y la variación de la zona no urbanizable a zona urbanizable, respectivamente.

ARTÍCULO 184.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro mitigable por los Atlas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar la factibilidad de las mismas. Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un perito o peritos según la especialidad o técnica de que adolece el área respecto de la cual se determinó la existencia del riesgo; el director responsable de obra estará obligado a seguir puntualmente los lineamientos establecidos para las medidas de mitigación y para la obra en general.

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

Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el perito que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, el director responsable de la obra responderá por la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección

ARTÍCULO 185.- El particular interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano los estudios técnicos con el aval del perito y del director técnico responsable de la obra y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere esta Ley, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo.

La autoridad municipal responsable de desarrollo urbano, al expedir permisos, licencias o autorizaciones, deberán incluir en su motivación lo relativo al estudio técnico y sus correspondientes medidas de mitigación y protección.

Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

ARTÍCULO 186.- Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente capítulo, deberán ser revocados por las autoridades competentes, cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, atendiendo a la finalidad de orden público e interés social para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes.

SECCIÓN PRIMERA
MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN MATERIA HIDROMETEOROLÓGICA

ARTÍCULO 187.- Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales conforme al siguiente orden:

- I. En primer término hacia el mismo terreno, lote o predio, en caso de tener capacidad de absorción; o en su caso construyendo el o los pozos de absorción u otra forma de captación para su ulterior aprovechamiento o desahogo;
- II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; y
- III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

Tratándose de construcciones de edificaciones de vivienda u otros usos, diferentes al indicado en el párrafo que antecede, el manejo de aguas pluviales se tratará conforme a lo siguiente:

- I. En primer término hacia el mismo terreno, lote o predio, en caso de tener capacidad de absorción, o en su caso mediante alguna forma de captación para su ulterior aprovechamiento; y
- II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo.

ARTÍCULO 188.- Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción, fraccionamiento, deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, en caso de que no exista un plan sectorial integral de manejo de aguas pluviales en el lugar del desarrollo, la autoridad competente como Agua y Drenaje o el Municipio, determinaran en sus factibilidades si existe necesidad de construcción de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales.

ARTÍCULO 189.- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que marcan las Leyes o reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 190.- Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine esta Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

ARTÍCULO 191.- La autoridad estatal competente en materia de manejo de aguas pluviales, deberá elaborar un programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales.

Con base en dicho programa sectorial se determinarán las aportaciones que deberán realizar las personas interesadas en realizar cualquier acción urbana, a la dependencia competente. Dichas aportaciones tendrán por objeto realizar proyectos de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, a fin de mitigar los impactos que puedan ocasionar las acciones urbanas en esa cuenca o subcuenca correspondiente y estas serán proporcionales a la contribución del predio al pluvial de la cuenca afectada.

**SECCIÓN SEGUNDA
MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN MATERIA GEOLÓGICA**

ARTÍCULO 192.- Los análisis geológicos y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo estatal o municipal, deberán ser revisados y dictaminados por la autoridad municipal, quién a su vez deberá solicitar opinión del Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico de la Secretaría y deberá solicitar opinión a la Dirección de Protección Civil del Estado, conforme al artículo 182 de esta Ley. Las medidas de mitigación



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción, fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, según sea el caso.

ARTÍCULO 193.- En caso de que la autoridad municipal no cuente con personal técnico calificado deberá solicitar el apoyo a la Secretaría, quien deberá contar con un consejo técnico, geológico o hidrometeorológico estatal que estará formado por al menos cuatro especialistas de reconocida solvencia técnica con estudios y experiencia en áreas de geología, mecánica de rocas, mecánica de suelos, y/o geotecnia.

**SECCIÓN TERCERA
MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN MATERIA ANTROPOGÉNICA**

ARTÍCULO 194.- Toda acción o actividad considerada como riesgo de carácter antropogénico que se identifica en el Atlas de Riesgos, deberá sujetarse a las disposiciones, Leyes y/o reglamentos emitidos por las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal y ser mitigados de acuerdo a los lineamientos que se dispongan en la materia.

**CAPÍTULO SEXTO
DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO E IMPACTO URBANO REGIONAL**

ARTÍCULO 195.- El dictamen de impacto urbano regional es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Secretaría a solicitud del interesado y previamente a la tramitación de las autorizaciones municipales que procedan.

ARTÍCULO 196.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano o impacto urbano regional:

I. Proyectos de transporte público masivo como: metro, tren eléctrico, transportes de autobuses rápidos, entre otros similares, así como aeropuertos;

II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se proyecten realizar en más de un



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

municipio. Se entiende por componentes de la infraestructura para la movilidad banquetas, ciclovías, paradas de autobús, entre otros similares;

III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado, y toda aquella infraestructura energética de cualquier tipo con potencial de producir 50-cincuenta mega watts o más de energía;

IV. Actividades que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000-tres mil personas como: Equipamientos educativos, de salud, de abasto, recreación que brinden servicios regionales, así como edificaciones de comercios o servicios;

V. Edificaciones e instalaciones para: centrales de autotransporte de carga, transporte de carga multimodal, transporte foráneo de pasajeros, en los tres casos cuando se proyecten en un área mayor de 3,000 metros cuadrados, ferrocarriles, aeropuertos y similares;

VI. Industria con construcción mayor a 10-diez mil metros cuadrados de los siguientes ramas o características: pesada, peligrosa, automotriz, siderurgia, aeroespacial, química; disposición final de residuos;

VII. Extracción o procesamiento de minerales y sustancias que constituyan depósito de naturaleza cuyo control no esté reservado a la federación; y

VIII. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas, y desarrollos de uso diferente al habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m²-ochenta mil metros cuadrados de área vendible.

ARTÍCULO 197.- La manifestación de impacto urbano regional deberá ser formulada y firmada por un profesionalista que cuente con cédula profesional expedida por autoridad competente para alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero civil, urbanista, diseñador de asentamientos humanos, u otras afines a las anteriores.

La solicitud de evaluación de manifestación de impacto urbano regional deberá ser firmada tanto por el profesionalista que la elaboro, como por el propietario del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo la obra o proyecto de que se trate, y en su caso, por el promotor o desarrollador que la pretenda ejecutar, correspondiendo a todos ellos la responsabilidad de los cálculos, estimaciones, identificación de impactos y medidas de mitigación que se propongan en el mismo.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 198.- La manifestación de impacto urbano o impacto urbano regional deberá anexar y contener:

I. Solicitud de dictaminación de la manifestación o estudio firmada por el propietario del lote o predio o su representante legal, así como el perito o peritos que la realizaron, manifestando todos ellos su domicilio para oír y recibir notificaciones; acompañada de documento en el que se acredite la propiedad del predio o lote en el que se pretenda llevar cabo el proyecto u obra de que se trate, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado; excepto en los casos de la fracción II del artículo 144 de esta Ley.

Tratándose de personas morales privadas se deberá presentar copia simple del acta constitutiva y copia de documento mediante el cual se acredite la personalidad jurídica del compareciente y solicitante;

II. Plano de ubicación del predio o inmueble con sus medidas y colindancias;

III. Anteproyecto del proyecto u obra de que se trate y, en su caso su memoria descriptiva;

IV. Licencia de uso de suelo, cuando se cuente con ella;

V. Presentar copia o reproducción de la carta urbana del plan o programa municipal vigente en la que se ubique el inmueble objeto de la solicitud; y

VII. Identificación y propuesta de las medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo posible los impactos detectados, así como sus fuentes de financiamiento y compromisos de ejecución de obras en condiciones de tiempo y forma específicos, a cargo de quien pretenda ejecutar la obra o proyecto de que se trate, organizados en los mismos conceptos a que se refiere la fracción anterior.

ARTÍCULO 199.- La solicitud de dictamen para la manifestación de impacto urbano regional se presentará a la Secretaría, la que en un plazo no mayor de 60- sesenta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, siempre que el escrito que se presente contenga todos los datos o la información requerida éste completa, en su defecto se procederá como lo establece el artículo 390 de esta Ley. Para notificar el dictamen se deberá acreditar el pago de derechos correspondientes.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 200.- Los dictámenes de impacto urbano regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano regional se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población;
- III. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia; o
- IV. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del dictamen de impacto urbano regional que expida la Secretaría conforme a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 201.- La Secretaría determinará en la emisión del dictamen:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate;
- II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto en la región, considerando que:
 - a) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o privado o a la estructura urbana;
 - b) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- c) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; o
- d) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana, la infraestructura para la movilidad o la prestación de servicios públicos establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano

ARTÍCULO 202.- Para la emisión del dictamen de impacto urbano regional, la Secretaría deberá considerar los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamientos en la materia. Los dictámenes de impacto urbano regional emitidos por la Secretaría y los estudios que los sustenten, serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado.

**CAPÍTULO SÉPTIMO
DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD**

ARTÍCULO 203.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

a) Actuales; y

b) Establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes;

II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;

III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;

IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:

a) Actuales;

b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;

V. Elaboración de Modelo de Transporte;

a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;

b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;

c) Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y

d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;

VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):

a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y

b) Tramos libres;

VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;

VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales); y

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte.

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

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LA FUNDACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

ARTÍCULO 204.- Se define como centro de población las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las Leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos de vigilancia, alumbrado público, recolección de desechos sólidos y mantenimiento de vías públicas, y demás servicios públicos que se indican en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estas áreas y los predios o lotes comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos. Los lotes o predios que se encuentren con las características indicadas para el área urbana o urbanizada tendrán la categoría de urbanos.

ARTÍCULO 205.- La fundación de nuevos centros de población deberá establecerse mediante un decreto legislativo expedido por el Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

La fundación de un nuevo centro de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, así como el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

La fundación de un nuevo centro de población deberá contemplar tanto en el Decreto que le de origen, como en el plan o programa de desarrollo urbano que al efecto se formule, todos los elementos urbanos, de infraestructura urbana, de infraestructura para la movilidad, servicios urbanos, vinculación con los asentamientos humanos existentes en la región de que se trate, así como las áreas urbanas, las de reserva para el crecimiento urbano y lo no urbanizables por causas de preservación ecológica, y de prevención de riesgos.

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS REGLAS GENERALES PARA EJECUTAR ACCIONES DE
CRECIMIENTO URBANO**

ARTÍCULO 206.- Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas, lotes o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Los municipios expedirán las autorizaciones para realizar las acciones a que alude el párrafo anterior, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como de los planes y programas de desarrollo urbano, 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.

Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:

- I. El fraccionamiento del suelo y su urbanización;
- II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto urbano;
- III. La construcción de viviendas;
- IV. La construcción de edificios industriales y similares;
- V. La construcción de edificios comerciales y de servicios;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- VI. La construcción de equipamiento urbano;
- VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;
- VIII. La construcción de infraestructura y obras complementarias;
- IX. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y
- X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

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

El municipio podrá además emitir autorizaciones en materia de administración del desarrollo urbano por Internet si cuenta con reglamentación vigente en materia de uso de medios electrónicos y cumplir con las leyes aplicables de la materia.

Los municipios podrán implementar un sistema o procedimiento de ventanilla única para la recepción de las solicitudes de autorizaciones y licencias u otros trámites urbanísticos, su tramitología y resolución, lo cual será regulado en los reglamentos municipales de zonificación o de construcción. Asimismo, los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita de cada trámite para las acciones urbanas que les compete autorizar y de cualquier otro trámite que en las dependencias municipal competente en materia de desarrollo urbano les corresponda resolver, y cuando sea posible, en forma electrónica a través de los sitios web o las tecnologías de la información.

Las autoridades municipales tienen la obligación de resguardar los expedientes que se integren con las solicitudes de las autorizaciones y licencias, así como los de los procedimientos administrativos donde intervengan, ya sea que se trate de acciones de crecimiento, de conservación o de mejoramiento, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, en relación a la administración y otorgamiento de las autorizaciones o licencias para las diversas acciones urbanísticas, con las reglas y excepciones que establece la Ley estatal en materia de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

El municipio podrá solicitar que todos los trámites sean realizados a través de plataformas electrónicas que fomenten la digitalización y georreferenciación de los planos para trámites y documentos oficiales.

ARTÍCULO 207.- La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del municipio;
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;
- III. En su caso, ceder al municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que, para cada caso se requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refieren los artículos 195 y 196 de esta Ley, se deberá contar adicionalmente con el dictamen o la autorización respectiva favorable. Asimismo, para los casos de inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo, según el atlas de riesgos estatal o municipal, deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción de riesgos, atendiendo a lo que establece la Ley General de Protección Civil y la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 208.- Cuando se trate de acciones urbanas fuera de los límites de un centro de población, que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano vigente o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, requerirán la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal de desarrollo urbano o de centro de población, o bien de un programa parcial de desarrollo urbano, que contemple además de los contenidos a que se refiere esta Ley para los programas parciales de desarrollo urbano, las áreas urbana, de reserva para crecimiento y no urbanizables que correspondan en la zona de que se trate. Cuando la acción urbana comprenda la proyección de hacer o habilitar alguna de las obras contempladas en el artículo 196 de esta Ley se deberá realizar la manifestación de impacto urbano regional y obtener



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

previamente a la puesta en consulta del plan o programa parcial de desarrollo urbano el dictamen o autorización del estudio de impacto urbano antes citado.

En el decreto o en los planes o programas se establecerá que las obras respectivas se realizarán por cuenta propia del propietario interesado o promovente, en coordinación con las autoridades u organismos federales, estatales o municipales, y otros propietarios de suelo que resulten beneficiados con las mismas en cuyo caso podrán financiarse mediante los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad del área a desarrollar y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad necesarias que permita el tránsito de transporte público que genere, debiendo de respetar y conectarse a la estructura vial existente. Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada, y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

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 209.- No deberán autorizarse fraccionamientos o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, fuera de centros de población o en zonas que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano que los permita. Tampoco se deberán autorizar fraccionamientos no urbanos que por su ubicación, características, dimensiones o magnitud no sean campestres, turísticos o agropecuarios.

Las factibilidades, autorizaciones o licencias que emitan las autoridades contraviniendo las disposiciones de este artículo serán nulas de pleno derecho y las autoridades que las expidan serán sancionadas 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, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

ARTÍCULO 210.- Los municipios preverán en sus planes o programas de desarrollo urbano de los centros de población, que las áreas de reserva de suelo para el crecimiento urbano tengan las siguientes características:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Que las pendientes del suelo sean acordes con lo dispuesto en los artículos 133 y 317 de esta Ley;
- II. Que el suelo no tenga fallas o fracturas geológicas activas;
- III. Que el suelo no sea susceptible a derrumbes o deslizamientos;
- IV. Que el suelo no sea colapsable, dispersivo, granular suelo, corrosivo o con alto contenido de materia orgánica;
- V. Que el suelo no sea expansivo, a menos que se mejore la capacidad portante o de resistencia del mismo mediante estabilizaciones mecánicas, físicas y fisicoquímicas, indicadas por un laboratorio de mecánica de suelos, avalado por la autoridad municipal, y/o se retire totalmente el material contaminado que por acción química cause daños personales y materiales;
- VI. Que el suelo no sea inundable o pantanoso, a menos que se ejecuten las obras necesarias de saneamiento;
- VII. Que no se encuentren dentro de la franja de protección de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado por las autoridades correspondientes;
- VIII. Que el área no esté contaminada o esté expuesta a la contaminación generada en sitios cercanos;
- IX. Que en el área no existan ecosistemas en equilibrio ecológico o recursos naturales endémicos;
- X. Que el suelo no tenga usos agropecuarios de alta productividad, bancos de material o actividades extractivas en producción;
- XI. Que el área no sea de recarga acuífera;
- XII. Que el área no pueda integrarse al área urbana existente mediante vialidad y el transporte urbano; y
- XIII. Que el área no pueda ser dotada de infraestructura y los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

CAPÍTULO TERCERO DEL FRACCIONAMIENTO Y LA URBANIZACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 211.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida la autoridad municipal correspondiente.

Para los efectos de esta Ley los fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

El desarrollador podrá presentar su propuesta de fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal combinando lotes con usos de suelo habitacionales, multifamiliares, comerciales o servicios, o lotes con usos mixtos en los que en esa misma área se pretendan desarrollar los usos antes citados, en los términos como se expresa en el artículo 213, último párrafo de esta Ley, siempre y cuando la zonificación prevista en el plan o programa de desarrollo urbano municipal lo permita. De igual manera se puede presentar un proyecto en el que se combinen lotes con uso recreativo, turístico o agropecuarios siempre y cuando la zonificación prevista en el plan o programa de desarrollo urbano municipal lo permita.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Los fraccionadores o desarrolladores de vivienda horizontal deberán cumplir con los lineamientos de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno que expida la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal, o la dependencia que la sustituya, o los que determine la Secretaría mediante la norma técnica estatal correspondiente.

ARTÍCULO 212.- Solo podrán denominarse como fraccionamiento privado o conjunto privado cualquiera que sea su clasificación o tipo, aquellos que se encuentren constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal, y en esos casos podrán contar con barda perimetral y control de accesos.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 213.- Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal señalados en las fracciones I al V del artículo 211 estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje en la autorización respectiva;

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje en la autorización respectiva;

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño y lineamientos que proporcione y apruebe Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. o el organismo operador del servicio, así como ratificados por la Secretaría, de acuerdo, con el plan o programa de manejo integral de aguas pluviales;

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser aprobadas por el organismo o empresa prestadora del servicio, estas obras deberán ser subterráneas, salvo que el reglamento municipal disponga otra manera;

V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio;
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal urbana y de movilidad de los servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con capacidades diferentes, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, en caso de que las obras no se terminen de acuerdo al calendario aprobado, se podrá solicitar prórroga con la Autoridad Municipal; y
- XV. Cumplir con 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.

Tratándose de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, se aplicarán en lo conducente las normas de éste artículo, sin embargo tendrán aplicación preferente las normas especiales o las excepciones que se indican en el artículo 232 de esta Ley.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, que cuenten con vialidades públicas subcolectoras en su interior, podrán establecer sobre los lotes colindantes a estas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20%-veinte por ciento y hasta el 40%-cuarenta por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto; cuando se cuente únicamente con vialidades públicas locales en su interior, podrán establecer sobre los lotes colindantes a estas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20%-veinte por ciento y hasta el 30%-treinta por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto, quedando la ubicación de estos usos preferentemente colindantes o más próximas al área de cesión del municipio para equipamientos y áreas verdes.

ARTÍCULO 214.- Los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 211 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de abastecimiento de agua potable y red de suministro autónomos, la cual se sujetará en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. o en su caso la Comisión Nacional del Agua, en la autorización respectiva;
- II. El drenaje sanitario deberá ser resuelto mediante el empleo de fosas sépticas o red general con su planta de tratamiento correspondiente; así como la red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño o lineamientos que proporcione y autorice Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., o el organismo o empresa operadora del sistema, así como ratificados por la Secretaría, de acuerdo, con el plan o programa de manejo integral de aguas pluviales, y a falta de jurisdicción de éste organismo, el diseño lo aprobará la dependencia municipal competente;
- III. La red de energía eléctrica para uso domiciliario;
- IV. La red de alumbrado público de seguridad;
- V. Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VI. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

ARTÍCULO 215.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo:

I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata o progresiva: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. Los usos de suelo complementarios no habitacionales, cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente.

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

El excedente de 15-quince metros cuadrados por unidad de vivienda de suelo cedido para jardines, parques, o plazas públicas en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones de 4 -cuatro metros de ancho como mínimo, siempre y cuando esto sea en vías colectoras, y no podrá ser utilizado como área de circulación vial aun y cuando sea contabilizado como parte de su derecho de vía.

En los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta lotes, las áreas de cesión en ningún caso deberán ser polígonos de terrenos menores a 1,000- un mil metros cuadrados, en fraccionamientos menores, donde el área de cesión resultantes sean menores a 1,000-un mil metros cuadrados, la autoridad municipal competente procurará que estas se ubiquen en zonas que permitan la integración con otra área municipal.

El análisis para el cumplimiento de la cesión de áreas se hará sobre el proyecto urbanístico que se presente para su autorización y, en su caso, en su modificación, y confirmarse en la autorización de ventas y su plano correspondiente;

II. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7% -siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

plazas y similares, equipamiento de protección civil, bomberos, primeros auxilios, guarderías o estancias infantiles o para adulto mayor;

III. Fraccionamientos o parques industriales: el 7% -siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas, equipamiento de protección civil, bomberos, primeros auxilios, guarderías o estancias infantiles o para adulto mayor, dentro del propio fraccionamiento;

IV. Fraccionamientos campestres y agropecuarios, el 17% -diecisiete por ciento del área vendible; fraccionamientos recreativos y turísticos el 7%-siete por ciento del área vendible, excepto en los lotes o unidades privativas que se hayan determinado que tendrán densidad habitacional respecto a las cuales se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán para la formación de jardines, parques, áreas recreativas, antenas de radiocomunicación, para la seguridad pública, emergencias o primeros auxilios y similares;

V. Conjuntos urbanos habitacionales: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. Por las áreas o unidades de propiedad privativa con usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación.

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

VI. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación, cuyo destino será uno o más de los que se indican en la fracción II de este artículo;

VII. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VIII. En los casos de subdivisiones o parcelaciones de predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado el solicitante podrá diferir la obligación de ceder suelo para destinos hasta cuando se autorice alguna de las acciones de crecimiento de las que se refieren las fracciones anteriores de este artículo o bien del artículo 218 de esta Ley, en cuyo caso, la tasa aplicable será la que corresponda según la acción que solicite se le autorice o conceda licencia.

Cuando se realice el pago mediante la cesión en suelo, su destino será el mismo que se establece para los casos de fraccionamientos habitacionales o fraccionamientos comerciales y de servicios, según corresponda al uso de suelo predominante del inmueble objeto de la solicitud de subdivisión o parcelación.

Cuando el solicitante de la subdivisión o parcelación opte por realizar el pago de la cesión de áreas al municipio, esta se hará conforme a lo siguiente: en predios en los que la zonificación del plan o programa de centro de población vigente determine un uso del suelo predominante habitacional, cederá el 17%-diecisiete por ciento de la superficie total del predio; cuando la zonificación del plan o programa de centro de población vigente determine un uso del suelo predominante diferente al habitacional cederá el 7% -siete por ciento de la superficie del predio; este pago se realizará mediante cesión de suelo cuando se trate de inmuebles con un uso de suelo predominante habitacional con superficie mayor a cinco mil metros cuadrados; cuando la superficie del inmueble sea menor a cinco mil metros cuadrados o se trate de inmuebles con un uso de suelo predominante no habitacional, se podrá hacer el pago en efectivo, en cuyo caso se tomará en cuenta como base el valor catastral del predio que expida el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá una vigencia de tres meses. Las cantidades recaudadas por este concepto, deberán ser destinadas para la adquisición de suelo para áreas verdes;

IX. En todas las acciones urbanas indicadas en las fracciones anteriores las áreas de cesión por lo que respecta a predios con los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes, y el destino del área del suelo cedida, será uno o más de los que se indican en la fracción II, de este artículo; y

X. Conjuntos urbanos mixtos horizontales: cederán en forma proporcional el 17% diecisiete por ciento del área vendible, o 22- veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, y el 7% siete por ciento del área vendible por los usos no habitacionales.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Para calcular la proporción se hará en función de la superficie edificada por cada uso, y el resultado se aplicará al área vendible o a la superficie del terreno libre de afectaciones.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo, así como el artículo 166 de esta Ley, solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada, cuando se solicite la autorización o licencia de otra acción urbana.

Cuando en un lote, predio, zona o polígono se permita la densificación establecida en un programa de desarrollo urbano de centro de población, la persona pública o privada que ejerza, utilice o aproveche total o parcialmente la densificación prevista, deberá realizar una cesión de áreas al municipio adicional a la prevista en el primer párrafo, fracción I de éste artículo, a razón de complementar una cesión equivalente a 22-veintidos metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que vaya a ser edificada con motivo de la densificación, o bien, realizar el pago en efectivo, en cuyo caso se tomará en cuenta el valor catastral del lote o predio, sin contar el de la edificación, que expida el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá una vigencia de tres meses. Las cantidades recaudadas por este concepto deberán de ser destinadas para la adquisición de suelo para áreas verdes.

En relación a los porcentajes de suelo para destinos que se establecen en la fracción I de este artículo, mientras no se tenga un proyecto específico, presupuestado y autorizado para la construcción de una edificación para equipamiento educativo básico, caseta de vigilancia, áreas deportivas o asistencia pública, el 100% - cien por ciento del área cedida podrá destinarse provisionalmente para jardines, parques o plazas públicas. Cuando ya se cuente con un proyecto para alguno de los equipamientos antes citados y se autorice su ejecución, deberán utilizarse para este fin máximo el 40% - cuarenta por ciento del suelo cedido.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por éste artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

ARTÍCULO 216.- Quienes pretendan desarrollar fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata o conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de los citados en las fracciones I y V del artículo que antecede, previa autorización por escrito de la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano conjuntamente con la autoridad fiscal titular de la dependencia municipal competente en materia de tesorería municipal, y opinión favorable de la Dirección General del Instituto Constructor de Infraestructura Física, Educativa y Deportiva del Estado de Nuevo León, podrán realizar la cesión de área para destinos en forma anticipada en el mismo inmueble en el que se pretende hacer el desarrollo, o en un lote o predio diverso en el que se desarrollarán el fraccionamiento o conjunto urbano antes citados, siempre que se trate de una cesión de áreas que al aplicar la tasa que le corresponde como resultado una superficie a ceder mayor de 10,000- diez mil metros cuadrados, misma que podrá estar ubicada en el mismo inmueble donde se pretende realizar el fraccionamiento o conjunto urbano, o bien a no más de 2-dos kilómetros de distancia del polígono, lote o predio del que se deriva la obligación, pero siempre en jurisdicción territorial del Municipio en el que se ubique el inmueble objeto de la solicitud de fraccionar, de la cual únicamente se podrá anticipar el 40%-cuarenta por ciento de la cesión que resulte, misma que tendrá como destino principal la edificación de equipamiento educativo público de nivel básico.

El interesado en la opción a que se refiere el párrafo anterior, deberá presentar la solicitud correspondiente a la cual se deberá de acompañar y presentar copia simple del documento mediante el cual se acredite la propiedad del inmueble que se propone ceder anticipadamente, certificado de libertad de gravamen con una antigüedad no menor a tres meses, escrito mediante el cual manifieste expresamente su renuncia total a cualquier derecho de reclamación ante autoridades jurisdiccionales, o mediante recurso administrativo, que implique la posible reversión o devolución del inmueble, compensación, permuta, o cualquier otra forma de indemnización por la cesión del área de suelo y aplicación de la normatividad urbanística como consecuencia de su petición, así como aceptación de su obligación de habilitarlo conforme lo dispone el artículo 222 de esta Ley y de realizar la cesión de suelo faltante.

La propuesta de áreas de suelo a ceder por anticipado, a que se refieren los párrafos anteriores, deberá ser un lote, predio o polígono que reúna las siguientes características:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- a) Deberá tener frente a vía pública existente, y que no tenga la categoría de vialidad primaria o principal;
- b) Deberá contar con los servicios de agua y drenaje, y energía eléctrica o en su defecto contar con documento en el que se especifique la factibilidad de otorgar estos servicios;
- c) Deberá tener una forma geométrica con un frente mínimo de 50-cincuenta metros y superficie total mínima de 4,000-cuatro mil metros cuadrados y como máximo 5,000- cinco mil metros;
- d) No deberá estar afectado por restricciones federales, estatales o municipales, ni por derechos de vía de ninguna infraestructura;
- e) Deberá tener una pendiente de suelo no mayor al 15%-quince por ciento;
- f) No deberá estar en zona de inundación o en zona de riesgo no mitigable de acuerdo al Atlas de Riesgo aplicable;
- g) No deberá colindar o estar dentro de la zona de salvaguarda de las actividades riesgosas, que manejen materiales y residuos peligrosos, o en las zonas que se establezcan salvaguardas por causas naturales o factores sociorganizativos, para atender contingencias urbanas o ambientales;
- h) No deberá estar ubicados a una distancia menor de 400-cuatrocientos metros perimetrales, contados a partir del límite de los inmuebles con uso de suelo o de edificación de alojamiento, cabarets, centros nocturnos, de dependencias de seguridad pública de cualquier orden de gobierno;
- i) Deberá habilitar o construir una barda de block perimetral de 2-dos metros de altura mínimo, dejando una puerta de acceso por su frente a la vía pública de 4-cuatro metros;
- j) Que el inmueble esté libre de gravamen, lo cual se acreditará con el documento correspondiente, que tenga no más de 30-treinta días de haberse expedido, a la fecha de la presentación de la solicitud;
- k) Que no se un predio ejidal; y
- l) Las demás que determinen los municipios en sus disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

A quienes se les acepte la propuesta a que se refieren los dos párrafos que anteceden, una vez que cuente con la resolución respectiva, procederán a formalizar la cesión de áreas al municipio para destinos mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Sección Primera Propiedad, sin este requisito no se podrá autorizar el proyecto urbanístico, o en su caso su modificación, o ventas para lotes resultantes del inmueble del cual se origine la obligación de la cesión de áreas al municipio para destinos y equipamiento urbano público.

ARTÍCULO 217.- El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 215 de esta Ley, deberá cumplir las siguientes características:

I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;

II. Cuando se trate de zona, lotes o predios con pendientes de entre 30-treinta por ciento y 45%-cuarenta y cinco por ciento, hasta un 30%-treinta por ciento del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; en estos casos la dependencia municipal competente determinará cuanta superficie toma a cuenta de la cesión de áreas para equipamiento público, sin que ésta sea superior al 30%-treinta por ciento del total de la cesión que le corresponde.

III. A excepción de lo que estable fracción anterior, deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y

V. No se aceptarán terrenos o lotes de cesión en los que el lado más corto tenga una extensión menor a treinta metros, excepto que al aplicar la tasa correspondiente resulte un área a ceder de la que no pueda dejarse un área con esas dimensiones, en todo caso deberán de tener colindancia con una vía pública o área vial de circulación común, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 218.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

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

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

- b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones.
- c) Las edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22- veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor por los usos habitacionales, y el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones por los usos no habitacionales.

Para calcular la proporción se hará en función de la superficie edificada por cada uso, y el resultado se aplicará al área vendible o a la superficie del terreno libre de afectaciones. La superficie no habitacional resultante se cederá o se pagará tomando como base el valor catastral del predio que expida el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor catastral del predio que expida la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Cuando en un lote, predio, zona o polígono se permita la densificación establecida en un programa de desarrollo urbano de centro de población, la persona pública o privada que ejerza, utilice o aproveche total o parcialmente la densificación prevista, deberá realizar la una cesión de áreas al municipio adicional a la prevista en el primer párrafo, fracción I, del artículo 215, a razón de complementar una cesión equivalente a 22-veintidos metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que vaya a ser edificada con motivo de la



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

densificación. Esta cesión puede ser pagada en efectivo en cuyo caso se tomará en cuenta como base el valor catastral del predio que expida la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá una vigencia de tres meses. Las cantidades recaudadas por este concepto, deberán ser destinadas para la adquisición de suelo para áreas verdes.

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

ARTÍCULO 219.- El o los propietarios de uno o más lotes o predios, que no estén comprendidos en fraccionamientos autorizados, y que pretendan aprovecharlos para alguna de las acciones de crecimiento a que se refieren los artículos 215, párrafo primero, fracciones I, V, VIII o 218 de esta Ley, podrán asociarse o coordinarse para proponer la cesión de áreas para destinos a favor del municipio en forma anticipada, presentando una solicitud con una opción de un polígono o lote común de quienes suscriben la propuesta, la cual será analizada conjuntamente por el titular de la dependencia municipal en materia de desarrollo urbano y el titular de la dependencia municipal competente en materia de tesorería municipal, siempre que los inmuebles implicados se ubiquen en una zona urbana con uso de suelo habitacional, y que el área de suelo a ceder no sea menor a 10,000-diez mil metros cuadrados; considerándose para esta cesión anticipada solo hasta un 40%-cuarenta por ciento de la que le resulte para los casos de las fracciones I y V, del párrafo primero, del artículo 163 antes citado referente a fraccionamientos habitacionales y conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, y considerándose hasta el 100% - cien por ciento de la cesión que le corresponda cuando se trate de los supuestos de la fracción VIII del artículo 163 y del artículo 165 de esta Ley, referente a subdivisiones, parcelaciones o construcciones para nuevas edificaciones en predios no comprendidos en fraccionamiento autorizado.

Esta solicitud será resuelta por el Ayuntamiento y el destino referente del inmueble que se propone ceder será para equipamiento urbano público de grupo de barrios o de gran sector urbano, metropolitano o regional citados en las fracciones II y III del artículo 147 de esta Ley.

El inmueble propuesto a cesión anticipada conforme a lo indicado en el primer párrafo de este artículo deberá cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 216, párrafo tercero de esta Ley, con excepción del requisito de la superficie que, en este caso, no deberá ser menor a 10,000- diez mil metros



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

cuadrados, y los interesados deberán presentar la solicitud firmada describiendo la propuesta señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y un representante común, acreditando la propiedad de los inmuebles de los que se derive la obligación de ceder áreas al municipio, que estén al corriente del pago del impuesto predial y acreditando las características o requisitos que debe cumplir el inmueble que se propone en cesión anticipada, y en su caso, la propiedad del inmueble antes citado.

De ser resuelta favorablemente la petición por el Ayuntamiento, se le notificará por escrito a los solicitantes, quienes tendrán un término de 180-ciento ochenta días naturales máximo para formalizar, mediante escritura pública, la cesión al municipio del inmueble propuesto, la que deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado, en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección I, Propiedad; mientras no se efectúe lo anterior no se autorizará a los solicitantes ninguna acción de crecimiento de las consideradas como supuesto generador de la cesión de área de suelo y que propusieron en su petición; salvo que en forma expresa todos los solicitantes renuncien totalmente a los derechos generados por el acuerdo del Ayuntamiento, pudiendo subsistir el acuerdo cuando la renuncia de algún solicitante no dé lugar a que el polígono a ceder, una vez considerados los ajuste proporcionales, resulte una superficie menor a los 10,000-diez mil metros cuadrados, informándose de estas circunstancias al Ayuntamiento para el efecto de la revocación total o parcial del acuerdo original, según corresponda.

El simple transcurso de los 180-ciento ochenta días naturales, sin que se acredite la cesión de áreas anticipadas al municipio, debidamente inscrita, tendrá como efecto jurídico, que se tendrá a los solicitantes por renunciando al derecho contenido en el acuerdo del Ayuntamiento, y éste procederá a revocar su acuerdo. Cuando mediante escrito oportunamente presentado, y justificando razonablemente las causas del retraso, se solicite una prórroga para concluir el trámite de la cesión de áreas de referencia, se turnará el expediente al Ayuntamiento para que dicha autoridad, en el ejercicio de su libre arbitrio resuelva ya sea acordando la revocación del acuerdo antes citada, o bien pudiendo concederse una sola prórroga no mayor a 90-noventa días naturales. Para el cálculo de la cesión de áreas al municipio en forma anticipada, los interesados presentarán un proyecto preliminar del desarrollo o acción urbana de crecimiento que pretenden realizar en cada uno de los inmuebles conforme al cual la autoridad municipal determinará presuntivamente la base y la tasa de la contribución, para obtener el resultado total provisional de la contribución de cada inmueble, obteniendo éste resultado, se aplicará hasta el 40%-cuarenta por ciento o el 100% -cien por ciento según lo expuesto en el primer párrafo de éste artículo, con lo cual se tendrá la superficie de suelo por ceder por cada



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

inmueble que se deberá aportar proporcionalmente en el lote o predio que se propone ceder en común; sin embargo si este inmueble tienen un valor catastral menor a uno o más de los inmuebles del cual se tomen de base para la contribución a ceder anticipadamente, se deberá compensar respectiva y proporcionalmente esa área en metros cuadrados sobre el inmueble que se pretende ceder.

Quienes hayan realizado la petición a la que se refiere los párrafos que anteceden, una vez autorizada y formalizada la cesión mediante escritura pública, quedan obligados a respetar el proyecto preliminar que sirvió de base para la cuantificación de la cesión de áreas al municipio, sin perjuicio de que en caso de diferencias en la aportación y que resulte que deba complementarse o pagarse una diferencia adicional, ésta se realizará en el inmueble que se tomó como causa generadora de la cesión anticipada, y de la misma forma, el porcentaje del 60% -sesenta por ciento de cesión de áreas que corresponde para el destino de plazas públicas, parques y jardines, para los casos de los supuestos citados en el artículo 215, párrafo primero, fracción I, de ésta Ley, deberá de realizarse en el inmueble que se tomó como causa generadora de la cesión anticipada.

Conjuntamente con la solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, cada uno de los interesados deberán acompañar y presentar escrito mediante el cual manifiesten expresamente su renuncia total a cualquier derecho de reclamación ante autoridades jurisdiccionales, o mediante recurso administrativo, que implique la posible reversión o devolución del inmueble, compensación, permuta, o cualquier otra forma de indemnización por la cesión del área de suelo y aplicación de la normatividad urbanística como consecuencia de su petición, así como su reconocimiento a la obligación de realizar el pago de la cesión faltante en el inmueble en el cual se vaya a desarrollar la acción urbanística.

**SECCIÓN TERCERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACIÓN
INMEDIATA**

ARTÍCULO 220.- Además de lo señalado en los artículos 215 y 217 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;

III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del lote;

IV. En el lote mínimo unifamiliar no se podrá construir más de una vivienda;

V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;

VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

VII. Deberán cumplir con las normas de densidad que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

VIII. Las calles o vías públicas locales tendrán como mínimo un derecho de vía de 12-doce metros si son de un sentido y las vías locales cerradas deberán ser de 12 metros y tendrán un retorno mínimo de 22 metros de diámetro de paramento a paramento, con banquetas de 2 metros cada una, deberán estar vinculadas o conectadas al sistema vial autorizado. En los fraccionamientos en zonas de montaña las vías públicas podrán tener derecho de vía establecido para los fraccionamientos campestres, se proyecten o no en régimen de propiedad en condominio horizontal;

IX. Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública;

X. Arbolado nativo de la región en áreas de banquetas de las calles a razón de un árbol por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse, y además un árbol por cada 10-diez metros lineales de camellón a plantarse en esta área;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

esta obligación será independiente a la prevista en el artículo 222 fracción VI de esta Ley; y

XI. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o zonas o áreas urbanizables o de reserva para la expansión urbana, en este último caso, siempre que se cuente con un servicio de transporte público o bien, se puede prever que se proporcionará este servicio, que para acreditarlo se deberá obtener la factibilidad otorgada por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León; esta acreditación se deberá presentar en la etapa de factibilidad de un fraccionamiento o conjunto urbano habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal. Se considera que el servicio de transporte público existe cuando circulen una o más rutas de transporte público a una distancia no mayor de 500- quinientos metros lineales, contados a partir del acceso al nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, en estos casos será suficiente que el estudio de movilidad lo acredite o bien mediante un oficio expedido por la citada Agencia.

ARTÍCULO 221.- El titular de la autorización de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, además de lo dispuesto en los artículos anteriores, estará afecto a las obligaciones siguientes:

- I. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;
- II. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 215 fracción I de la presente Ley;
- III. Construir las obras de urbanización señaladas en el artículo 213 de esta Ley, las cuales deberán ejecutarse conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de las obras. En caso de no cumplir con el calendario, el interesado podrá obtener una prórroga ante la autoridad municipal. En caso de negarse la prórroga, la autoridad podrá hacer efectiva la fianza para la terminación de las obras con cargo al fraccionador;
- IV. Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al municipio la garantía hipotecaria o fianza suficiente la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, adicionándola con un 20 %-veinte por ciento sobre el valor de las obras por realizar, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta la expedición de la constancia de terminación de las mismas y la entrega a los organismos públicos respectivos;

VI. Cubrir los gastos de los servicios públicos municipales, en los siguientes términos:

- a) El alumbrado público y la recolección de basura, hasta que se realice la primera venta de alguno de los lotes resultantes del fraccionamiento y se habite.
- b) Los servicios de agua potable, drenaje sanitario, mantenimiento de la arborización y vigilancia, hasta la entrega-recepción del fraccionamiento.

El incumplimiento a esta obligación dará lugar a que el municipio, previo requerimiento al obligado de que corrija las omisiones en el término que amerite cada una, preste el servicio de recolección de basura y mantenimiento de la arborización o pague las contraprestaciones por el servicio de alumbrado público, procediendo posteriormente a hacer efectivo el cobro al sujeto obligado, teniendo éste crédito el carácter de fiscal; con independencia de que se le imponga la multa que proceda, conforme a la reglamentación municipal;

VII. Realizar el diseño del pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

VIII. Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y el sistema para el manejo integral de aguas pluviales por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el municipio;

IX. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado el acuerdo de autorización y el plano de proyecto ejecutivo;

X. Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que se formalice la venta de los mismos; y

XI. Deberá cumplir con 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.

ARTÍCULO 222.- En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

inmediata, o conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico, deberán de incluir como mínimo:

I. Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con capacidades diferentes, excepto en la colindancia con el área vial, al menos de que se trate de proyectos en los que se permita contar con vialidades sin banquetas, en cuyo caso no aplica la excepción, adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido, o la parte proporcional por si es una fracción menor a los 10,000- diez mil metros cuadrados de terreno cedido;

II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados o fracción de terreno cedido;

III. Instalación de cisterna, bomba, sistema de riego proporcionalmente suficiente y toma de agua para riego, limpieza y jardinería;

IV. Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados o fracción de terreno cedido;

V. Juegos infantiles, tres juegos infantiles o su equivalente de equipamiento para adultos por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados o fracción de terreno cedido, en superficies menores a 5, 000 cinco mil metros cuadrados será como mínimo tres juegos infantiles; los municipios decidirán las características de estos juegos infantiles y su equivalente de equipamiento para adultos; y

VI. Árboles nativos de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocaran 1-uno por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área de cesión o fracción, podrán cubrir los espacios libres con cubierta vegetal con especies nativas de bajo consumo de agua.

ARTÍCULO 223.- Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad municipal. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

A quienes se les haya autorizado a realizar un fraccionamiento que haya dejada inconclusas las obras, la autoridad municipal podrá negar que



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

empresan otro por este hecho, si es que estas faltas no son remediadas en un término que establezca la autoridad para esto.

SECCIÓN CUARTA DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA

ARTÍCULO 224.- Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Serán promovidos por el Estado o los Municipios, a través de sus organismos descentralizados, siendo éstos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;
- II. Los organismos promotores oficiales, podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento;
- III. Cada familia solo podrá adquirir un lote;
- IV. El frente de los lotes será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- V. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- VI. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 12 -doce metros; con aceras de 2.00 -dos metros;
- VII. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de 10- diez años;
- VIII. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o zonas o áreas urbanizables o de reserva para la expansión urbana, en este último caso, siempre que se cuente con un servicio de transporte público o bien, se puede prever que se proporcionará este servicio, que para acreditarlo se deberá obtener la factibilidad otorgada por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León; esta acreditación se deberá presentar en la etapa de factibilidad de un fraccionamiento o conjunto urbano habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal. Se considera que el servicio de transporte público existe cuando circulen una o más rutas de transporte público a una distancia no mayor de 500- quinientos metros lineales, contados a partir del acceso al nuevo fraccionamiento o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, en estos casos será suficiente que el estudio de movilidad lo acredite o bien mediante un oficio expedido por la citada Agencia;

IX. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

X. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 215, fracción I, de la presente Ley;

XI. Arbolado nativo de la región en áreas de banquetas de las calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a una unidad por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;

XII. La ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 213 de esta Ley se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los municipios correspondientes para su administración;

XIII. Podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con trazo y nivelación de vialidades, alineamiento de predios, tomas de agua potable y drenaje domiciliario, y energía eléctrica;

XIV. En estos fraccionamientos podrán existir lotes con usos distintos al habitacional, pero compatibles con este, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes; y

XV. Deberá sujetarse a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

**SECCIÓN QUINTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 225.- Los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal comerciales y de servicios se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes;

II. Deberán sujetarse a las normas básicas que al respecto emita la autoridad municipal en el plan o programa de desarrollo urbano o sus reglamentos, y en cuanto a la superficie de lote o unidad privativa debe ser mínimo de 400-cuatrocientos metros cuadrados y un frente mínimo de 13.50 trece metros cincuenta centímetros lineales;

III. Deberán cumplir los requerimientos de, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de movilidad realizado conforme lo dispuesto por esta Ley, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar;

IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 18 -dieciocho metros; Con aceras de 3 -tres metros;

V. Deberán ceder al municipio las áreas para destino y equipamiento urbano público de conformidad con lo establecido en el artículo 215, fracción II o VI, de la presente Ley;

VI. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 213 de ésta Ley; y

VII. Deberán cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

**SECCIÓN SEXTA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES O PARQUES
INDUSTRIALES**

ARTÍCULO 226.- Los fraccionamientos, parques o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal industriales, solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano y se sujetarán a las siguientes normas básicas:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

I. Deberán cumplir con las disposiciones que emita la Autoridad Municipal en el plan o programa de desarrollo urbano o sus reglamentos, y en cuanto a la superficie mínima de lotes será de: para industria ligera será de 500-quinientos metros cuadrados y un frente mínimo de 16.50-dieciséis metros y cincuenta centímetros lineales, para industria mediana será de 1,000- mil metros cuadrados y un frente mínimo de 30.50 -treinta metros y cincuenta centímetros lineales, y para industria pesada será de 10,000-diez mil metros cuadrados y 70-setenta metros lineales de frente mínimo;

II. Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente, al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías subcolectoras tener un ancho mínimo de 28 -veintiocho metros, con aceras de 5 -cinco metros y camellón central de 4 -cuatro metros; Las vías locales tendrán un ancho mínimo de 18 -dieciocho metros, con aceras de 3 -tres metros; los ochavos serán de no menos de 4.00 por 4.00 metros. Deberá realizar el diseño del pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del estado de Nuevo León para vialidades de tránsito pesado;

III. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán hacer la cesión de área municipal correspondiente para destinos, conforme a lo dispuesto en el artículo 215 fracción III o VI de esta Ley; además deberá habilitar tomas de agua para suministrar a los bomberos conforme al proyecto aprobado por el H. Patronato de Bomberos del Estado o en su defecto por la Dirección de Protección Civil de Estado;

IV. Ejecutar las obras de urbanización que se indican en el artículo 213 de esta Ley;

V. Será responsabilidad de los adquirientes de los lotes o unidades en condominio, el cumplimiento de las normas aplicables de construcción y uso de edificación; y

VI. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS FRACCIONAMIENTOS FUNERARIOS O CEMENTERIOS

ARTÍCULO 227.- En el caso de los fraccionamientos funerarios o cementerios, sean públicos o privados, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente a los municipios, deberán de cumplirse con las disposiciones de zonificación del plan o programa de desarrollo urbano municipal, en materia de salud pública, en materia de medio ambiente y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y dentro del plazo determinado por dicha autoridad lo siguiente:

I. Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:

- a) Vías internas para vehículos con un ancho mínimo de 8-ocho metros, con banquetas mínimo de 1-metro, y andadores peatonales de un ancho mínimo de 2-dos metros;
- b) Estacionamiento de vehículos, con un árbol nativo plantado uno por cada cuatro cajones;
- c) Franjas de separación entre fosas de 50- cincuenta centímetros como mínimo en sus costados laterales y de 1-un metro en los otros lados;
- d) Servicios generales; y
- e) Franja perimetral libre de fosas de un ancho mínimo de 3-tres metros que puede ser para uso de vía vehicular, peatonal o área verde.

El uso o aprovechamiento de incineradores o crematorios será complementario al uso de suelo de cementerio o panteón, por lo cual, en el caso de estar comprendido en el proyecto arquitectónico autorizado, le será aplicable lo expuesto en la primera parte de este párrafo.

II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones y vehículos;

III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Arbolar la franja perimetral con y las vías internas de vehículos en su caso, con árboles nativos de la región plantados uno cada 6-seis metros de distancia;

V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;

VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como, en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias, aprobado por la autoridad de salud y medio ambiente que correspondan;

VII. Contribuir, en los términos de las Leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;

VIII. No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo;

IX. Ceder al municipio las áreas para destino de parques y jardines, o capillas de velación, a que se refiere el artículo 215 fracción VII, de esta Ley, ésta área debe tener frente a una vía pública; y

X. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

**SECCIÓN OCTAVA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES**

ARTÍCULO 228.- Serán normas básicas para los fraccionamientos o conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal campestres las siguientes:

I. Solo podrán ubicarse fuera de los centros de población, es decir, en áreas que no se hayan definido como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano o no urbanizables por causas de preservación ecológica, de prevención de riesgos o de mantenimiento de actividades productivas dentro de dichos límites, según el plan o programa municipal de desarrollo urbano;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. Los fraccionamientos campestres están destinados para la construcción de vivienda unifamiliar y sus obras complementarias como cocheras, palapas, asadores, albercas, canchas, caseta o puesto de vigilancia vestidores, servicios sanitarios, tanques para almacenamiento de agua potable, fosas sépticas, plantas de tratamiento de aguas negras y áreas recreativas para la familia;

III. La densidad máxima permisible de viviendas se sujetará a lo siguiente:

- a) En predios con pendientes de hasta el 45%-cuarenta y cinco por ciento se permitirán lotes con una superficie mínima de 3000-tres mil metros cuadrados, con un frente mínimo de 50-cincuenta metros lineales;
- b) En predios con pendientes mayores al 45% -cuarenta y cinco, se prohíbe cualquier tipo de fraccionamientos; solo se aprobarán parcelaciones con las superficies y dimensiones que acuerde la dependencia municipal en materia de desarrollo urbano, no pudiendo ser ninguna parcela resultante inferior a una hectárea y solamente podrá construirse una vivienda y los accesos serán senderos de terracería de 6 - seis metros como máximo; y

IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 10-diez metros pudiendo incluir banquetas de 1 -un metro de ancho en ambas aceras, excepto en los casos del inciso b) de la fracción anterior;

V. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

VI. Construir las obras de urbanización que se indican en el 214 de esta Ley;

VII. Ceder al municipio las áreas públicas municipales a que se refiere el artículo 215 fracciones IV o V, de esta Ley; y

VIII. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

ARTÍCULO 229.- Cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio horizontal, estará sujeto a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otro fraccionamiento.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN NOVENA DE LOS FRACCIONAMIENTOS RECREATIVOS Y TURÍSTICOS

ARTÍCULO 230.- Los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal recreativos o turísticos podrán autorizarse para satisfacer la demanda de inmuebles destinados a la realización de actividades comerciales y de servicios relacionados con la recreación y el disfrute del tiempo libre de la población, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán ubicarse en las áreas que determine el plan o programa municipal de desarrollo urbano;

II. El frente mínimo de los lotes será de 50 -cincuenta metros, con una superficie mínima de 5,000 -cinco mil metros cuadrados;

III. La densidad de vivienda deberá ser determinada en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable acorde al tamaño de lote que expresa la fracción anterior, con una vivienda por lote;

IV. El aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos será el de edificaciones y áreas para: hoteles, moteles, campamentos para casas rodantes con o sin automotor, restaurantes, clubes deportivos, albercas, gimnasios, tiendas de conveniencia, parques de juegos mecánicos, canchas, campos y unidades deportivas, lienzos charros, rodeos, plazas de toros, en su caso, antenas de radiocomunicación, embarcaderos, gasolineras, estaciones de carburación de gas L.P., talleres de reparación de vehículos, y las demás que complementen a las mencionadas a juicio de la autoridad municipal;

V. El ancho mínimo de las vías públicas será de 13- trece metros, con banqueta de 1-un metro de cada lado;

VI. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

VII. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 214 de esta Ley;

VIII. Ceder al municipio las áreas a que se refiere el artículo 215, fracción IV, de esta Ley; y

IX. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

SECCIÓN DÉCIMA DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

ARTÍCULO 231.- Los fraccionamientos agropecuarios están destinados para la realización de actividades agrícolas y pecuarias como: huertos, invernaderos, cultivos productivos o de autoconsumo, granjas avícolas, granjas apícolas, granjas piscícolas, establos para ganado mayor y menor, y otros similares, entre otras, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán ubicarse en las áreas no urbanizables por causa de mantenimiento de las actividades productivas dentro de los límites de los centros de población, según su plan o programa de desarrollo urbano correspondiente, así como en las áreas que se indiquen en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

II. El frente mínimo de los lotes será de 100-cien metros, con una superficie mínima de 10,000 -diez mil metros cuadrados;

Se podrán permitir frentes hasta de 50 -cincuenta metros condicionados a que la superficie del lote sea de 10,000 -diez mil metros cuadrados o más, Asimismo la autoridad municipal podrá autorizar, en casos excepcionales, lotes con dimensiones y superficies menores cuando las condiciones topográficas y limítrofes del predio imposibiliten el cumplimiento de las disposiciones que se indican en este artículo;

III. El aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos será el de edificaciones e instalaciones para la vivienda del propietario y/o los trabajadores, almacenes, bodegas, cobertizos, corrales, tanques de agua, fosas sépticas, plantas de tratamientos de aguas negras, entre otras y demás obras necesarias para la realización de dichas actividades agropecuarias;

IV. Las vialidades internas tendrán un ancho de 12-doce metros como mínimo con banquetas de 1-un metro en ambos lados. En predios con pendientes de 30%-treinta por ciento, las vialidades serán de 8-ocho metros como máximo, sin banquetas;

V. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- VI. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 214 de esta Ley;
- VII. Ceder al Municipio las áreas a que se refiere el artículo 215, fracción IV, de esta Ley; y
- VIII. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

**CAPÍTULO CUARTO
DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

ARTÍCULO 232.- El Conjunto urbano podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, campestre, recreativos, turísticos, funerarios, o mixto que será cuando los locales o el suelo y las edificaciones que sobre las unidades privativas o en condominio se realicen se utilizarán para los usos habitacional, comercial y de servicios. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio resulta cuando no se solicite la autorización bajo ésta modalidad o régimen de propiedad y por siguiente no existan unidades en condominio o privativas.

Los conjuntos urbanos de tipo habitacional son aquellas edificaciones verticales que consten de varios departamentos o viviendas, o bien los que son solicitados y autorizados bajo la modalidad del régimen de propiedad en condominio horizontal, resultando el fraccionamiento del terreno, lote o predio en unidades en condominio o privativas, en las que el uso de suelo predominante será el habitacional, ya sea unifamiliar o multifamiliar, o ambas.

Las autorizaciones de conjuntos urbanos habitacionales, comercial, de servicios, industrial, campestre, recreativos, turísticos, funerarios, o mixto, que se pretendan desarrollar bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de los fraccionamientos.

No se les aplicarán las normas de fraccionamientos a los casos de las edificaciones de locales comerciales o de servicios con un solo nivel o de viviendas de uno o más niveles, en la que todos los niveles son parte de la misma edificación, que se construyen horizontalmente, pero no cuentan con áreas viales de circulación común, pudiendo tener otras áreas comunes recreativas o de estacionamiento, o bien tienen muros comunes entre dos unidades, y que cada unidad da frente a vialidad pública o a áreas comunes de



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

acceso a estacionamiento, en estos casos estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de las construcciones; una vez que se encuentren, mínimo, en etapa de obra gris (muros y losas de cada unidad de propiedad privativa) en todos los niveles o totalmente terminadas, conforme al proyecto o proyectos autorizados, en razón a la forma del desplante de estas edificaciones, se podrá solicitar el régimen de propiedad en condominio horizontal.

Las edificaciones que se pretendan construir sobre el área de las unidades de propiedad privativas o unidades en condominio resultantes de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, así como las edificaciones a realizar sobre lotes o predios que no estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, aún y que a futuro se sometan a ese régimen, también estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción, según lo establezca la reglamentación urbanística conforme a su uso y zonificación.

Las edificaciones que consten en varios niveles, podrán igualmente someterse al régimen de propiedad en condominio vertical una vez que se encuentren, mínimo, en etapa de obra gris (muros y losas de cada unidad privativa) en todos los niveles o totalmente terminadas, conforme al proyecto o proyectos autorizados.

En los casos de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal en los cuales, de acuerdo a la zonificación aprobada, para el lote o predio objeto de la solicitud, se permita el uso de suelo de diversos giros o aprovechamiento, los Ayuntamientos, en la reglamentación municipal de zonificación podrá aprobar reglas para el aprovechamiento o distribución de los lineamientos urbanísticos de densidad, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de absorción y de área verde del suelo y cajones de estacionamiento que originalmente le resultaban al inmueble objeto del trámite, entre todas la unidades en condominio o unidades de propiedad privativa resultantes; en caso de no expedirse esa normativa, se entenderá que cada lineamiento urbanístico se aplicará en lo que le corresponda, a la respectiva superficie de cada unidad en condominio o unidad de propiedad privativa resultante.

ARTÍCULO 233.- Son normas básicas para los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, las siguientes:

I. Los usos de suelo solicitados deberán ser de los establecidos como permitidos, complementarios o condicionados en los planes o programas de desarrollo urbano municipal aplicable;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. En su caso, ceder al municipio y habilitar las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en los artículos 215 fracción V o VI y 222 de la presente Ley;

III. Cumplir para su aprobación con los procedimientos y requisitos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras, con las excepciones o particularidades siguientes:

- a) Tratándose de los proyectos de ingeniería urbana a que se refiere la fracción IX del artículo 267 de ésta Ley, que se presentan para la autorización del proyecto ejecutivo, no se exigirá la autorización de las dependencias públicas correspondientes, cuando dichas dependencias no la expidan por considerar que éstas ingenierías no se ubicarán en el área de una vía pública, y su normatividad les limita su jurisdicción o competencia únicamente al espacio de las vías públicas.
- b) En la etapa de autorización de la constancia de terminación de obras de urbanización y liberación de garantías, no se exigirá la fianza para garantizar, por un término de tres años, la buena calidad de los pavimentos, cordones y banquetas, debiéndose presentar únicamente la fianza por el sistema para el manejo integral de aguas pluviales, cuando el desarrollo implique la realización de obras para estos fines.
- c) Las áreas de circulación vial común, aún y que no tendrá el régimen jurídico de una vía pública, deberán tener el ancho y las banquetas que se establecen para las vías públicas en las fracciones IV a la VI del artículo 174 de esta Ley, o bien según su clasificación; debiéndose considerar como vías públicas, en todo caso, las que tengan las características de vialidades subcolectoras y de jerarquía superior, las que no podrán proyectarse como vialidades cerradas, sino que deben tener interconexión con la red vial existente, y por consiguiente deben cederse gratuitamente a favor del Municipio.

Las Autoridades Municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos mediante la agrupación de las diversas autorizaciones de las etapas de un fraccionamiento conforme lo establece el artículo 283 de esta Ley;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

IV. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen la misma, aún y cuando los citados organismos no las autoricen, por no estar ubicados en el área que no tendrá el régimen jurídico de una vía pública;

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

VI. Se podrán delimitar físicamente el terreno de todo el desarrollo mediante bardas, rejas o con la propia edificación;

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

VIII. Para la realización de las obras de urbanización y de las edificaciones a realizar en las unidades en condominio o unidades privativas, y en su caso, para el uso de edificación, se deberá contar con las autorizaciones y licencias respectivas, y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento o la autoridad municipal

ARTÍCULO 234.- Las autorizaciones de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal deberán contener lo que al respecto se establece en el artículo 285 de esta Ley, para cada etapa de los fraccionamientos, con la circunstancia particular de que en lugar de lotes serán denominadas unidades privativas o unidades en condominio, y la descripción de las calles será la descripción de las áreas de circulación vial común; y tratándose del proyecto urbanístico, el proyecto ejecutivo, y autorización de ventas, además contendrá lo siguiente:

I. Las áreas de propiedad privativa;

II. Las áreas comunes;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- III. En su caso, las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;
- IV. En su caso, las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;
- V. En su caso, el equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;
- VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y
- VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

Tratándose de autorizaciones de régimen de propiedad en condominio vertical o de régimen en condominio horizontal a los que se les aplican las normas de las construcciones, se describirá la ubicación del inmueble, su actual propietario, su número de expediente catastral actual, la superficie total del lote o predio, los metros cuadrados de construcción existente y que se someten al régimen de propiedad en condominio, el cuadro de áreas general, el número total de unidades de propiedad privativa, el número de las unidades de propiedad privativa por usos (habitacionales, comerciales o de servicios, estacionamiento, bodegas u otras áreas), las áreas de uso común, los porcentajes de proindiviso; y demás datos que la autoridad considere para la descripción del proyecto.

ARTÍCULO 235.- La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables, ya sean las relativas a los fraccionamientos o las relativas a la construcción, o ambas, cuando realicen éstas dos acciones urbanas de crecimiento.

Los condóminos, en los términos del acta constitutiva y de su reglamento interior, podrán acordar la disolución o extinción del régimen de propiedad en condominio horizontal, lo cual deberá someterse a la autorización de la autoridad municipal competente. Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, en razón de haberse acordado por los condóminos y autorizado por la autoridad municipal antes citada, las vías internas, las áreas destinadas a jardines, parques, plazas y demás áreas de uso común, podrán pasar de forma inmediata, al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo de su mantenimiento y conservación.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

CAPÍTULO QUINTO DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES DE TERRENOS

ARTÍCULO 236.- La fusión es la unión en un solo lote o predio de dos o más lotes o predios colindantes.

ARTÍCULO 237.- La subdivisión es la partición de un lote o predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal.

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 215, fracción VIII o IX, de esta Ley, según el uso del suelo predominante que señale el plan de desarrollo urbano aplicable; o bien podrá diferirla de conformidad con el artículo 241 de esta Ley.

III. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y

IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor a la densidad o superficie mínima del lote aprobada en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable, o bien se tomará en cuenta la superficie que resulte de obtener el lote promedio del área inmediata, para la cual se tomará en cuenta la que tengan los lotes o predios que colinden con el inmueble objeto de la solicitud y hasta una distancia de 100- cien metros lineales de cada colindancia, resultando el lote promedio de la operación matemática de la suma de la superficie de esos lotes, predios o inmuebles dividida entre el número de lotes o inmuebles considerados, el lote propuesto no debe tener una superficie menor al lote promedio del área inmediata, según el procedimiento antes citado, excepto que la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de la población prevista lo permita.

Las superficies mínimas antes citadas, no serán exigibles cuando sean situaciones de hecho con más de 5-cinco años de antigüedad."



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 238.- La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones resultando la misma cantidad de lotes, constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberá tener frente a una vía pública o área vía común en un régimen en propiedad en condominio horizontal;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor a la densidad o superficie mínima del lote aprobada en el plan o programa de desarrollo urbano, o bien se tomará en cuenta la superficie que resulte de obtener el lote promedio del área inmediata, para lo cual se aplicará el procedimiento que se establece en la fracción IV del artículo 237 de esta Ley;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

ARTÍCULO 239.- La parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rústica es la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes:

I. Cuando los lotes formen parte de un fraccionamiento campestre autorizado solo se podrán parcelar con las dimensiones de superficie que se establezca en el plan o programa de desarrollo urbano municipal para esa zona;

II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;

III. Los predios resultantes de la parcelación deberán tener frente a un derecho o servidumbre de paso o bien podrán tener frente a una vía pública existente; cuando se requiera la apertura de vías públicas se le dará tratamiento de fraccionamiento campestre; los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5- cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

IV. Fuera de los casos previstos en las fracciones I y II anteriores, los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

fracción resultante tenga una superficie mínima de 100,000 -cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y

V. Los predios que no estén en el supuesto de la fracción anterior, por tener una superficie menor a los cien mil metros cuadrados se podrán parcelar hasta en 5-cinco porciones, sin que se lleve a cabo la apertura de vía pública.

La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción IV solo se podrá dividir en 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni nuevas servidumbres de paso.

ARTÍCULO 240.- Cuando la parcelación o subdivisión se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación o subdivisión no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

ARTÍCULO 241.- En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, el solicitante podrá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice la licencia de construcción de una edificación, fraccionamiento, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

**CAPÍTULO SEXTO
DE LAS CONSTRUCCIONES**

ARTÍCULO 242.- Las construcciones o edificaciones comprenden:

I. Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

II. Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;

III. Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

IV. Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 243.- Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en:

- I. Obras nuevas;
- II. Obras para la remodelación o ampliación de construcciones o edificaciones;
- III. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones; y
- IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones.

Todas las obras de construcción o de edificación señaladas en el artículo 242 de esta Ley y en el párrafo anterior, requerirán de autorización mediante la expedición de una licencia de construcción, excepto en los casos en que así lo dispongan los Ayuntamientos en sus reglamentos. Las licencias o permisos de construcción o edificación se otorgarán por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Construcción.

ARTÍCULO 244.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal que se expidan, y a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable o en el reglamento de zonificación y usos del suelo municipal;

IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio en los términos del artículo 256 de esta Ley;

V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;

VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades que determinen los reglamentos de zonificación y usos del suelo municipales. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos u obras de mitigación que se determinen en el estudio de movilidad o el dictamen de impacto urbano regional o de movilidad emitido conforme lo dispuesto por los artículos 200 y 203 de ésta Ley. Tratándose de los lotes a que se refiere el último párrafo del artículo 213 de este ordenamiento, se podrán ubicar cajones de estacionamiento en la parte frontal del interior del lote en un área de 7-siete metros de frente por 5-cinco metros de fondo. No se exigirán espacios para estacionamientos y sus maniobras en los casos en que los Reglamentos Municipales así lo determinen.

VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;

IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;

X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente o las normas técnicas aplicables. Las dedicadas al uso diverso de habitacional unifamiliar o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia.

En edificios con altura mayor a 60-sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje de helicópteros en situaciones de emergencia;

XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;

XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;

XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones correspondientes de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, así como en los dictámenes respectivos emitidos por la autoridad federal, estatal o municipal, según corresponda; y

XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento, o en su caso la que establezca la autoridad municipal en el reglamento de la materia, siempre que sea más estricta.

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

ARTÍCULO 245.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Ayuntamiento espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos, rehabilitarlos y/o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 246.- 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, 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. Para los casos de indefinición de las áreas o zonas de mejoramiento, 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 que establezcan áreas, zonas sujetas a mejoramiento, indicando la programación de las acciones respectivas; y

V. Elaborar los proyectos de mejoramiento correspondientes y darles difusión pública.

ARTÍCULO 247.- Se consideran zonas sujetas a mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural.

Las zonas 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. Plazas, parques y calles que por su carácter y contenido o histórico o tradicional representan un valor cultural para la ciudad;

IV. Zonas arqueológicas y poblados típicos; y

V.- Zonas determinadas con un alto índice de abandono o deterioro



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 248.- En las áreas, zonas o edificaciones declaradas como de mejoramiento, se podrán desarrollar las acciones y los alcances siguientes:

I. **Habilitación:** mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano;

II. **Rehabilitación:** mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio 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;

III. **Renovación:** mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor 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 249.- La renovación, regeneración, restauración, protección, densificación 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; y

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.

ARTÍCULO 250.- 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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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.

Para los casos de regeneración, se hará un programa parcial de desarrollo para promover la transformación urbana del polígono a regenerar dictaminado por el cabildo, este programa podrá contar con incentivos o acciones de fomento.

ARTÍCULO 251.- Las zonas destinadas a la conservación serán:

- I. Las que requieran por su ubicación, extensión, calidad e influencia en el ambiente la ordenación del territorio y del desarrollo urbano;
- II. Las áreas que contengan bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos esenciales para el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable del centro de población;
- III. Las dedicadas a actividades productivas de orden agropecuario forestal o mineras;
- IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;
- V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos; y
- VI. Aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen riesgos urbano permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de las áreas de conservación se hará en forma restringida, atendiendo lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, solo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN PRIMERA DE LOS INMUEBLES Y ZONAS URBANAS PROTEGIDAS

ARTÍCULO 252.- Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos 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 253.- Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones 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 254.- 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 firmaran los convenios de protección que correspondan.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 255.- 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;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

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, evitando la proliferación de anuncios publicitarios, de postes y cableado;

V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto las edificaciones, y el espacio público que usa evitando actividades incompatibles. Los propietarios de predios o lotes baldíos, tienen las obligaciones de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto sus inmuebles; y

VI. Los propietarios de lotes o predios, en colaboración con la autoridad municipal, procurarán mantener las banquetas con las que colinde limpias y transitables.

ARTÍCULO 256.- La Secretaría 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 imagen 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 o normas técnicas en materia de imagen urbana y espacio público que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV. 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;

V. Los estacionamientos que presten el servicio al público en general, y se encuentren a nivel de suelo, deberán contar con cajones de estacionamiento para personas con discapacidad; asimismo estar bien iluminados, reforestados



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

con un mínimo de un árbol por cada cuatro cajones de estacionamiento, salvo que la norma municipal establezca otra cosa, y con contenedores para basura suficientes; y

VI. En relación al mobiliario urbano y seguridad para el espacio público y las de facilidades para la movilidad no motorizadas, además de lo dispuesto en esta Ley, estarán sujetas a lo que se establezca en las normas técnicas o lineamientos que expida la autoridad estatal.

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

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN
DEL SUELO**

ARTÍCULO 257.- El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo o desarrollar un conjunto urbano bajo la modalidad del régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá:

- I. Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;
- II. Solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;
- III. Solicitar la factibilidad de urbanización y los lineamientos generales de diseño urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;
- IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que, en su caso, deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;
- V. Solicitar la aprobación del plano que contenga el proyecto de rasantes;
- VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, y el proyecto de manejo de aguas pluviales, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal a desarrollar;

VII. Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas;

VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad; y

IX. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas;

ARTÍCULO 258.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo, así como el conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, se sujetarán a las siguientes etapas:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;

II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

III. Proyecto urbanístico o su modificación;

IV. Plano del proyecto de rasantes;

V. Proyecto ejecutivo o su modificación;

VI. Autorización de ventas y garantía suficiente; y

VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

ARTÍCULO 259.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados en el artículo anterior y estando debidamente acompañadas de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano: 30 días hábiles;

II. Proyecto urbanístico o su modificación: 30-treinta días hábiles;

III. Plano que contiene el proyecto de rasantes en 20 -veinte días hábiles;

IV. Proyecto ejecutivo o su modificación: 40-cuarenta días hábiles;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

V. Autorización de ventas y garantía suficiente: 20- veinte hábiles;

VI. Prórrogas para terminación de obras y reducción de garantías: 20- veinte días hábiles;

VII. Constancia de terminación de obras, y liberación de garantías: 60- sesenta días hábiles; y

Cuando el interesado opte por solicitar en una misma petición la autorización agrupada de las etapas antes citadas, en los términos del artículo 283 de esta Ley, el término para que la autoridad de respuesta será el que resulte mayor de entre los que se establecen en las etapas solicitadas. En los casos de solicitudes agrupadas el interesado deberá presentar los requisitos establecidos para cada una de las etapas que solicita se le autoricen, excepto los documentos que simultáneamente se pide su autorización y que se requieren en la etapa sucesiva, en el entendido de que no será necesario duplicar la documentación que se requiera a la vez en dos o más etapas, dado que sólo se integrará un solo expediente para las diversas autorizaciones solicitadas.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en los términos arriba señalados para cada caso se considerará negada la solicitud planteada.

Cuando a la solicitud no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables para el trámite correspondiente, se procederá conforme al artículo 390 de esta Ley.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

ARTÍCULO 260.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 261.- La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la autorización es factible la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico, entre los cuales deberán especificarse las afectaciones de derechos de vías públicas, para construcción de infraestructura vial o de destinos para equipamientos y otros servicios de carácter urbano o metropolitano públicos.

ARTÍCULO 262.- Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud correspondiente, firmada por el interesado;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del lote o predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados y firmados por perito registrado oficialmente, Asimismo deben de estar firmados por el perito director responsable de la obra, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado o en su caso el Atlas de Riesgo Municipal, con sus propuestas de mitigación;
- VI. Copia simple del acta constitutiva, tratándose de personas morales, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen, y el documento que acredite la personalidad jurídica de quien suscriba a su nombre;
- VII. Copia simple de comprobante de pago de impuesto predial, o comprobante de estar al corriente o bien convenio de pago;
- VIII. Presentar la constancia de factibilidad de transporte público, para los predios que se ubiquen en zonas o áreas urbanizables o de reserva para la expansión urbana, en este último caso, siempre que se cuente con un servicio de transporte público o bien, se puede prever que se proporcionará este



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

servicio, y para acreditarlo se deberá obtener la factibilidad otorgada por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León. Se considera que el servicio de transporte público existe cuando circulen una o más rutas de transporte público a una distancia no mayor de 500- quinientos metros lineales, contados a partir del acceso al nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, en estos casos será suficiente que el estudio de movilidad lo acredite o bien mediante un oficio expedido por la citada Agencia;

IX. El dictamen de impacto urbano regional, en los supuestos establecidos en el artículo 196, fracción VIII de esta Ley; y

X. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 263.- De ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano, firmada por el interesado;

II. Copia simple del título que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en el Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado, y el Certificado de libertad de gravamen del lote o predio o certificado de gravamen y autorización del acreedor, expedido con no más de 90- noventa días naturales de anterioridad;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica;

IV. Plano de la localización del predio, georreferenciado y con coordenadas UTM para Sistema (SICOF) y plano en autocad editable, y en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, realizado y firmado por un topógrafo calificado;

V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;

VII. Fotografías que muestren la situación actual del lote o predio;

VIII. Copia simple del acta constitutiva tratándose de personas morales, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;

IX. Comprobante de estar al corriente del pago del impuesto predial; y

X. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 264.- En la etapa de proyecto urbanístico, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico, firmado por el interesado;

II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano, salvo que se soliciten conjuntamente con la autorización del proyecto urbanístico;

III. Plano con el diseño urbano del predio, georreferenciado y con coordenadas UTM para Sistema (SICOF) y plano en autocad editable, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, realizado y firmado por un topógrafo calificado.

En el área de suelo de cesión municipal propuesta se podrá indicar la ubicación y delimitación del espacio que ocupará el equipamiento educativo público de nivel básico, mismo que será revisado por la autoridad municipal competente;

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

V. Estudio de movilidad del proyecto, que puede ser el mismo en el caso de que se haya realizado y evaluado en el estudio de impacto urbano regional, excepto que se efectuaran modificaciones importantes en la red vial existente y considerada en este último estudio;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII. Documento que acredite la personalidad jurídica;

VIII. Acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;

IX. Proyecto preliminar de manejo de aguas pluviales; y

X. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

El estudio de impacto ambiental y el estudio de movilidad deberán de estar firmados por el perito que los elabora y expide, y por el perito o director responsable de la obra.

ARTÍCULO 265.- El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional.

En ese último caso, es decir que el proyecto requiera de correcciones, modificaciones o de documentación adicional, el municipio procederá en los términos del artículo 390 de esta Ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto o entregue la documentación solicitada por la autoridad, esta deberá dar respuesta en el plazo que falte por concluir, según lo dispuesto por el artículo 259, fracción II, de esta Ley, a partir de la recepción de la solventación de dichos requerimientos, resolviendo la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 266.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano del proyecto de rasantes que deberá estar georreferenciado y contener: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal con las calles existentes en la zona.

En la etapa de rasantes se deberá de presentar la siguiente documentación:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Solicitud de autorización del plano del proyecto de rasantes, firmado por el interesado;
- II. Copia del acuerdo del proyecto urbanístico y del plano del proyecto urbanístico autorizado, salvo que se soliciten conjuntamente con la autorización del proyecto urbanístico;
- III. Plano del proyecto de rasantes que deberá estar georreferenciado y con coordenadas UTM para Sistema (SICOF) y plano en autocad editable, el cual debe de contener: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal con las calles existentes en la zona;
- IV. Acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;
- V. Documento que acredite estar al corriente del pago del impuesto predial y demás contribuciones a que está sujeto el inmueble; y
- VI. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 267.- En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo, firmada por el interesado;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- IV. Fotografías de la situación actual del lote o predio;
- V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con la copia del recibo oficial o estado de cuenta o convenio correspondiente;
- VI. Copia simple del título que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado, y el Certificado de gravamen y autorización del acreedor o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

de libertad de gravamen, expedido con no más de 90- noventa días naturales de antigüedad;

VII. Avalúo catastral, que se podrá acreditar con copia simple del recibo oficial del pago del impuesto predial;

VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano del proyecto de rasantes.

Para el drenaje pluvial o manejo integral de las aguas pluviales se considerarán alternativas tendientes a alcanzar un impacto cero, debiendo utilizar para ello obras de infraestructura verde, a través de acciones de captura, retención mediante lagunas o tanques e infiltración del agua dentro del predio o lote, antes de ser vertida a cauces naturales o al sistema de drenaje pluvial, con instalaciones costeadas por el desarrollador, y podrán considerar lo siguiente:

- a) En los camellones y áreas verdes que se construyan se harán en depresión a fin de favorecer su impregnación con agua de lluvia.
- b) Para favorecer la entrada del agua de lluvia proveniente de las calles a los camellones o áreas verdes, los cordones de las banquetas serán dentados o buscando facilitar el acceso del agua a esos puntos.
- c) Para facilitar el mantenimiento de camellones y área verdes con sistemas de infraestructura verde se verificará la construcción de desarenadores.
- d) La infraestructura verde se realizara de acuerdo a la norma técnica estatal (guía o manual) que se realice, en tanto se expiden estas normas o manuales, los proyectos se someterán a la opinión y dictamen de la autoridad municipal competente en materia de drenaje pluvial, como parte de los sistemas de manejo integral de aguas pluviales.

Respecto al proyecto de drenaje pluvial o manejo integral de aguas pluviales, se deberá contar con el documento mediante el cual la Secretaría ratifique su viabilidad.

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

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



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos, en los términos de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el lote o predio;

XIII. Programa y presupuesto de obra;

XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
y

XV. Plano del diseño urbano del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, que contenga:

- a) El trazo, dimensiones y nomenclatura de las calles;
- b) La definición de las manzanas y su lotificación, describiendo su superficie, las medidas de las colindancias y la numeración propuesta;
- c) Las áreas de cesión al Municipio para destinos;
- d) La zonificación o propuesta de aprovechamiento de uso de suelo para cada lote o unidad privativa, acorde con los planes o programas de desarrollo urbano vigente o según antecedente de uso de suelo o del proyecto urbanístico;
- e) El cuadro de distribución de áreas;

XVI. Copia simple del acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;
y

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

Los estudios de mecánica de suelos deberán de estar firmados por el perito que lo elabora o expide y por el perito director responsable de las obras. Los planos, programas y presupuestos de obras deberán ser firmados por los



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

propietarios o apoderado legal, y por el perito director responsable de las obras.

ARTÍCULO 268.- El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o del conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

ARTÍCULO 269.- En la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de ventas, firmado por el interesado;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado, salvo que solicite conjuntamente las dos autorizaciones;
- III. Título que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días naturales de anterioridad;
- V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras de urbanización establecidas en esta Ley o en el proyecto ejecutivo, la propuesta de garantía debe de ser tomando en cuenta el programa y presupuesto de obras de urbanización por realizar y conforme al artículo 271 de esta Ley;
- VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y transporte público urbano;
- VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;

IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 156 de ésta Ley;

X. Acta constitutiva tratándose de personas morales y el documento que acredite la personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen; y

XI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

ARTÍCULO 270.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano del proyecto de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 271.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se haya cumplido con:

I. En caso de que cuente con la autorización del Proyecto Ejecutivo, que éste se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado;

II. El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%- veinte por ciento. La duración de esta garantía será por todo el tiempo que demore en realizar, concluir y entregar las obras de urbanización por ejecutar.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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

ARTÍCULO 272.- 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 del Instituto Registral y Catastral del Estado. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, el cual queda obligado a prestar los servicios públicos de recolección de desechos sólidos y de alumbrado público, a partir de que se habite o utilice el primero lote, quedando pendiente la prestación de los demás servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se expida la constancia de terminación de obras del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen en propiedad en condominio horizontal.

ARTÍCULO 273.- La Autoridad Municipal competente supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

En caso de incumplimiento injustificado del programa de obras de urbanización aprobado o presentado, y una vez que se cuente con las actas de inspección que así lo acrediten, siempre que no se haya solicitado prórroga antes de que concluya el término para la ejecución de las obras de urbanización y demás obligaciones establecidas en la autorización del proyecto ejecutivo, el Municipio queda facultado para:

I. Requerir a quien se le autorizó el proyecto ejecutivo de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio para que concluya las obras de urbanización, concediéndosele un término prudente acorde con las obras faltantes y su complejidad, apercibéndole que de no concluir las o de que éstas no cumplan con las especificaciones indicadas en los proyectos de ingeniería urbana, o en caso de rebeldía, se procederá a la ejecución forzosa, en los términos del artículo 381, fracción IX, inciso b), de esta Ley; y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. Proceder a hacer efectiva la fianza o hipoteca otorgada en garantía para el cumplimiento de la realización de las obras de urbanización y demás obligaciones establecidas en la autorización del proyecto ejecutivo y, en su caso, de su modificación, de no logarse que la afianzadora cubra el crédito, se procederá en los términos del artículo 381, fracción IX, inciso b), de esta Ley.

ARTÍCULO 274.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal.

ARTÍCULO 275.- Autorizado un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 276.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 277.- El interesado podrá solicitar una prórroga para el cumplimiento de las obligaciones o podrá solicitar la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III. Programa y presupuesto de obras;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Avance de obras;

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

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

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

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

ARTÍCULO 278.- Presentada la solicitud la autoridad tendrá 20 veinte días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga, la reducción de la garantía y/o la sustitución.

Dentro de este plazo la autoridad municipal realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la prórroga y/o la reducción de la garantía. De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse en base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo y deberá de contener el porcentaje de avance de las obras de urbanización. La autoridad estimará el valor de las obras faltantes por realizar.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, en base al resultado arrojado de la inspección, la autoridad analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si ésta es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes, en caso de no serlo antes de dictar resolución la autoridad le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes. En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. La garantía deberá de cubrir el valor de las obligaciones faltantes más un 20%- veinte por ciento adicional del valor de las mismas.

ARTÍCULO 279.- En base a los resultados de la visita de inspección la autoridad emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá contener:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

I. Autorización de la prórroga, reducción de la garantía y/o sustitución de garantía;

II. En caso de prórroga, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre seis meses y 2 -dos años, aplicándolo Proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;

III. En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, Asimismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción de dicha garantía, procediéndose a liberar la fianza originalmente presentada o bien a cancelar parcialmente el gravamen de la garantía hipotecaria para sustituirse por uno nuevo o reducirse los bienes en garantía, que ampare el monto y las obras faltantes por realizar, y

IV. En caso de la sustitución, la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

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

ARTÍCULO 280.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, firmada por el interesado;

II. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, excepto que se solicite conjuntamente con esta etapa, en los términos del artículo 283, fracción III, de esta Ley;

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

IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes, en relación al impuesto predial, únicamente se acreditará que está al corriente con respecto a los inmuebles que en el padrón catastral se encuentren a nombre de quien solicitó la autorización de ventas y que formen parte de esa autorización;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- V. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura; y
- VII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 281.- Recibida la solicitud e integrado el expediente, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, procederá a ordenar y realizar una visita de inspección al inmueble en el cual se autorizó el fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, que tendrá por objeto de que se haga constar y verificar que se han realizado todas las obras de urbanización y demás acciones establecidas en la autorización del proyecto ejecutivo y a las que está obligado el desarrollador o titular de esa autorización. De esta visita se levantará el acta circunstanciada en la que se expresará, en base a las obligaciones establecidas en la resolución del proyecto ejecutivo, si están debidamente realizadas las obras de urbanización o las características que adviertan respecto a las mismas, ésta acta deberá estar firmada por los funcionarios comisionados para la realización de la visita, así como aquellos otros que con motivo de sus funciones acudan al lugar, sin perjuicio de que también acudan a la visita el interesado o sus representantes, quienes pueden firmar el acta, sin que la omisión de su firma, sea causa para restarle validez.

La autoridad competente podrá solicitar a las otras dependencias municipales que tengan competencia en las materias de las obras de urbanización que deben de realizarse o en la habilitación de las áreas de cesión al municipio, informes o aclaraciones respecto a la terminación de dichas obras, excepto que el interesado haya anexado al expediente el documento u oficio en el que se tenga por debidamente realizadas y terminadas las citadas obras.

De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de 60 -sesenta días hábiles contados a partir de que se cumplan con todos los requisitos que establece el artículo anterior.

Cuando existan causas para negar la constancia de terminación de obras, se notificará al solicitante interesado dichos motivos y para que proceda a realizar las acciones necesarias, y en caso de que el término concedido para realizar



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

las obras de urbanización esté concluido, la autoridad podrá proceder en los términos de lo dispuesto por el artículo 273, segundo párrafo, de esta Ley.

ARTÍCULO 282.- La constancia de terminación de obras de urbanización y liberación de garantías de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto:

I. Que el municipio se haga cargo de la prestación de todos los servicios públicos que le correspondan, sin perjuicio de que, a partir de que se habite o utilice el primer inmueble vendido o transmitido en propiedad con sustento en la autorización de ventas, el Municipio debe de proporcionar los servicios de recolección de desechos sólidos y alumbrado público;

II. Establecer el momento formal de conclusión de las obras de urbanización y demás obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo; y

III. Liberar las garantías otorgadas para la realización de las obras de urbanización, y recibir las garantías por vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un período de 3-tres años.

La constancia de terminación de obras de urbanización y liberación de garantías se formalizará mediante la resolución correspondiente y un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un término no mayor de 60- sesenta días hábiles contados a partir que se cumplan con todos los requisitos que establece el artículo 280 de esta Ley.

ARTÍCULO 283.- Podrán agruparse algunas de las etapas de los trámites a que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

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

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

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

IV. La modificación del proyecto urbanístico, la modificación del proyecto de rasantes, el proyecto ejecutivo o su modificación y ventas, cuando habiéndose tramitado éstas etapas, se advierta la necesidad de realizar una modificación y que la misma implique modificarse desde el proyecto urbanístico, siempre y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

cuando las modificaciones no sean contrarias a lo establecido en los lineamientos generales, no repercuten en los lineamientos de las autorizaciones de otras dependencias y no se hayan realizado actos jurídicos de transmisión de los lotes o unidades privativas en las áreas a modificar.

Las autorizaciones que se expidan para estos casos deberán cumplir con los contenidos y elementos de autorización que se establecen en los artículos 285 y 286 de esta Ley, respecto a cada etapa que se solicita y autoriza; cuando una etapa de las solicitadas no sea procedente, dará lugar a negar todo lo solicitado, sin perjuicio de que el interesado pueda iniciar otra solicitud por separado, ya sea en lo individual o en forma agrupada en las que se deberá de cumplir o subsanar las causas de la negativa y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 284.- A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal por sectores se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

En los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal que no se hayan proyectado por sectores, se podrán realizar entregas parciales cuando esa área represente más del 25%-veinticinco por ciento de la superficie total del desarrollo, que en ella se han concluido la totalidad de las obras de urbanización establecidas en el proyecto ejecutivo autorizado, se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes y la garantía correspondiente a las obras faltantes o se manifieste que siguen garantizando con las que originalmente se presentaron. El procedimiento a seguir en los dos supuestos de los párrafos anteriores será el establecido para la reducción o sustitución de garantías y el de terminación de obras

ARTÍCULO 285.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá contener:

- I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:
 - a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
 - b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:

- a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;
- b) Alineamientos viales y derechos de vía;
- c) Derechos de vía de infraestructura, así como las demás áreas afectadas por destinos para equipamiento y otros servicios de carácter urbano o metropolitanos públicos;
- d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
- g) Criterios de arborización de áreas públicas;
- h) Características de las edificaciones a realizar;
- i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas; y
- j) La descripción de las obras o medidas de mitigación que resulten conforme el dictamen del estudio de impacto urbano regional, en caso de ser requerido.

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b) El número de lotes y superficie de cada lote; y
- c) La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano del proyecto de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado y el acuerdo correspondiente;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a) Distribución de calles con sus dimensiones;
- b) La dimensión y la superficie de los lotes;
- c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;
- d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;

VI. La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar; el acuerdo contendrá, la descripción de la ubicación del inmueble objeto de la autorización, su superficie, el número de expediente catastral, el nombre del propietario, el municipio, la fecha de expedición, nombre y firma de los funcionarios que lo expiden y además:

- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b) La descripción de las áreas de cesión al municipio;
- c) El número de lotes y superficie de cada lote;
- d) La zonificación de usos del suelo; y
- e) La descripción de la garantía del cumplimiento de realizar las obras de urbanización faltantes; y

VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar con se formalizará mediante la resolución correspondiente, en el que se exprese la recepción de las obras y los demás temas que indica el artículo 286 fracción V, de esta Ley, firmado y sellado, anexando al expediente el acta de entrega recepción firmada y sellada.

ARTÍCULO 286.- Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, autorizarán a los desarrolladores a:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;
- II. En el caso del plano del proyecto de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;
- III. En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, autorizándose al solicitante para dar inicio a su realización y, a su vez, queda obligado al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del mismo, de esta Ley y de los reglamentos municipales en materia de zonificación y construcción aplicables en su jurisdicción territorial, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;
- IV. En el caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento o unidades de propiedad privativa del conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente, se formalizará mediante la resolución correspondiente, en el que se exprese:
 1. Que se han realizado debidamente las obras de urbanización y demás acciones derivadas de la autorización del proyecto ejecutivo y que se reciben las que son competencia del municipio;
 2. Que se procede a la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador;
 3. Que se reciben las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial, subsistiendo por un periodo de 3-tres años, contados a partir de la notificación de esta resolución; y



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

4. Además de que el municipio asuma las obligaciones de prestar la totalidad de los servicios públicos de su competencia a los adquirentes y habitantes de los lotes del fraccionamiento o de las unidades en condominio del conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

ARTÍCULO 287.- Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes o unidades de propiedad privativas.

ARTÍCULO 288.- La autoridad municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querrela, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 289.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes o unidades de propiedad privativas pertenecientes a un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, respectivamente, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes o unidades de propiedad privativas y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 290.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de 5-cinco años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de factibilidad de urbanización.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Las del plano del proyecto de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de 3-tres años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador o desarrollador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por 3-tres años;

II. Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

- a) Se tramitará para todo el fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de 5-cinco años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización.

Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que dentro del término de la vigencia citada en este mismo párrafo se solicite y obtenga la autorización del proyecto ejecutivo de al menos uno de las etapas o sectores, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción.

- b) Las autorizaciones del plano el proyecto de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por 3-tres años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia, siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo; y
- c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia los rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

III. En los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal señalados en las fracciones I y II de este artículo:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y
- b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 270 de esta Ley.

Cuando los planes o programas de desarrollo urbano de nivel municipal sean modificados, y las nuevas determinaciones de destinos tengan efectos sobre áreas en las cuales se hayan autorizado algunas de las etapas de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, y que éstos no se encuentren en etapa concluida de las obras de urbanización, la autoridad municipal competente en desarrollo urbano, en los casos de que se deban realizar adecuaciones a la infraestructura pluvia, o a las vialidades y en los que existan afectaciones para destinos de equipamiento e infraestructura, dentro de los 90-noventa días siguientes a la entrada en vigor del plan o programa, podrá convocar a reunión a los titulares de esas autorizaciones, con el propósito de acordar de forma voluntaria los ajustes a los proyectos urbanístico, rasantes y ejecutivo, para adecuar las áreas afectadas a los referidos destinos. No serán objeto de revisión las etapas o sectores que han sido totalmente construidos o concluidos.

**CAPITULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIZACIONES DE CONJUNTOS URBANOS**

ARTÍCULO 291.- La autorización de conjuntos habitacionales, comercial y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier fraccionamiento de la misma naturaleza, en los términos de los artículos 232 y 233 de esta Ley.

Las edificaciones que se pretendan construir sobre el área de las unidades privativas o unidades en condominio resultantes de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, así como las edificaciones a realizar sobre lotes o predios que no estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, aún y que a futuro se sometan a ese régimen, estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción, según lo establezca la reglamentación urbanística conforme a su uso y zonificación.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 292.- La solicitud para autorizar un conjunto urbano será revisada por el municipio, la autoridad competente verificará que se presenten todos los requisitos establecidos en esta Ley y, en su caso, en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos, y de estar completos, tratándose de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal resolverá las solicitudes en el término que se establece para cada etapa de los fraccionamientos; en los otros conjuntos urbanos resolverá en un término de 30-treinta días hábiles; si en algún trámite o solicitud no se presentó la documentación completa o los escritos presentados no contengan los datos necesarios, la autoridad procederá en los términos de lo dispuesto por el artículo 390, párrafos segundo y tercero de esta Ley.

La autorización de conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá la vigencia que para cada etapa de un fraccionamiento se establece en esta Ley; tratándose de la licencia de construcción de edificaciones, su vigencia será la que se establezca en las disposiciones de carácter general o en el reglamento de construcción que expidan los Ayuntamientos.

**CAPÍTULO TERCERO
DE LAS AUTORIZACIONES DE FUSIONES, SUBDIVISIONES,
RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES**

ARTÍCULO 293.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 30-treinta días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y el interesado contará con un plazo de 130-ciento treinta días hábiles, a partir de su notificación, para solicitarse la modificación de la inscripción del lote o predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado; en caso de no hacer la solicitud de modificación e inscripción presentándola en el plazo antes señalado, la autorización quedará sin efectos, y el interesado deberá solicitar nuevamente dicha autorización; excepto que se encuentre en trámite la protocolización o escrituración de la cesión de áreas para destinos al municipio, extendiéndose el plazo antes citado por un período



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

de tiempo máximo de 90-noventa días hábiles, para que el Notario Público concluya su documentación y la presente.

ARTÍCULO 294.- Para la obtención de las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación o parcelación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente firmada por el interesado;
- II. Presentar el plano a escala, georreferenciado en coordenadas UTM, del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente;
- III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de noventa días de anterioridad;
- V. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas;
- VI. Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes;
- VIII. Copia simple del acta constitutiva tratándose de personas morales, así como copia simple del documento mediante el cual se justifique su personalidad jurídica, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen; y
- IX. Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

En caso de que se realice cesión de áreas al municipio el solicitante tendrá la obligación de comparecer ante el Notario Público que elijan, antes de que termine el plazo a que se refiere el segundo párrafo del artículo 293 de esta Ley, a fin de proceder a otorgar la escritura pública respectiva.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

CAPÍTULO CUARTO DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN

ARTICULO 295.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y al reglamento Municipal de Construcción, conforme a las siguientes etapas del trámite:

- I. Licencia de uso de suelo;
- II. Licencia de construcción;
- III. Prórrogas para terminación de las obras;
- IV. Constancia de terminación de obras;
- V. Autorización de ventas, para los casos de régimen de propiedad en condominio; y
- VI. Licencia de uso de edificación.

El interesado podrá solicitar simultáneamente la licencia de uso de suelo, de construcción y de uso de edificación o las que requiera.

Los cambios de uso de edificación o de nuevas obras de construcción ubicadas en predios que no pertenezcan a fraccionamiento autorizado, requieren acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad, cuando se encuentren en alguno de los casos previstos en el artículo 203 de esta Ley.

Para el otorgamiento de las licencias de uso de suelo, de construcción o de uso de edificación para establecimientos de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, así como de establecimientos de alojamiento, cabarets o centros nocturnos, se deberá de cumplir con lo que establece el artículo 162, tercer párrafo, de ésta Ley.

Como un trámite optativo, se podrá solicitar la información de consulta de uso de suelo y lineamientos de los usos del suelo y de las edificaciones, la cual será expedida por la Dependencia Municipal, y tendrá por objeto informar a los interesados los usos de suelo o de edificación factibles, con los giros, funciones



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

o aprovechamientos específicos, la densidad de vivienda, así como lineamientos de planificación o restricciones de orden urbanístico, consistentes en el coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, densidad, altura, áreas de absorción, áreas libres de construcción, áreas verdes, remetimientos, de estacionamiento, entre otras, para un inmueble, lote o predio determinado, que establezcan el plan o programa de desarrollo urbano vigente. El documento que se expida no constituirá ni sustituye a la licencia de uso de suelo o a la licencia de uso de edificación, sólo tendrá efectos informativos y sólo mientras se encuentre vigente el plan o programa en que se sustenta, no produciendo derechos a favor del solicitante ni de cualquier otra persona. Recibida la solicitud con toda la documentación que se indica en el siguiente párrafo, la Dependencia Municipal deberá de dar respuesta en un plazo máximo de 7-siete días hábiles.

Para obtener Información de factibilidad y lineamientos de los usos del suelo y de las edificaciones, el interesado deberá de presentar:

- I. Solicitud por escrito, debidamente firmada, indicando la calle, número, colonia y demás datos que indiquen la ubicación del inmueble, el número de expediente catastral, y manifestando el domicilio para oír y recibir notificaciones;
- II. Copia simple de una identificación oficial, que contenga la firma de su titular;
- III. Copia simple del documento o título que acredite la propiedad o posesión del inmueble;
- IV. Plano de ubicación o localización del inmueble; y
- V. Copia del pago de los derechos municipales correspondientes.

ARTÍCULO 296.- A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

- I. Licencia de uso del suelo, 30-treinta días hábiles;
- II. Licencia de construcción, 30-treinta días hábiles;
- III. Autorización de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 20-veinte días hábiles;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 20-veinte días hábiles:

V. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 30-treinta días hábiles; y

VI. Licencia de uso de edificación: 30-treinta días hábiles.

**SECCIÓN PRIMERA
DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO**

ARTÍCULO 297.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. Determinar el uso o usos de suelo, con los giros, funciones o aprovechamientos específicos de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y

II. Indicar los lineamientos de planificación o restricciones de orden urbanístico, consistentes en el coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, densidad, altura, áreas de absorción, áreas libres de construcción, áreas verdes, remetimientos, de estacionamiento, entre otras. Así como las normas de preservación natural y protección al ambiente.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto urbanístico o su modificación, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

La licencia de uso de suelo surtirá efecto respecto a la superficie de un lote o predio bien identificado por su ubicación y en su caso su expediente catastral, medidas y colindancias, con independencia de que ese inmueble sea transmitido en propiedad o en posesión a personas diferentes a quienes solicitaron la licencia, o bien sea sujeto de autorización para fraccionar y urbanizar, subdivisión o relotificación.

ARTÍCULO 298.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente firmada por el interesado;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- II. Acreditar la propiedad o posesión del lote o predio;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Presentar plano de localización del lote o predio;
- V. Indicar el uso o usos de suelo, con los giros, funciones o aprovechamientos específicos del lote o predio que se pretenden;
- VI. Pago de derechos correspondientes;
- VII. Presentar acta constitutiva, tratándose de personas morales, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;
- VIII. Presentar documento con el cual acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial o bien presentar convenio de pago;
- IX. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- X. Los demás que señalen para tal efecto los Ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

ARTÍCULO 299.- Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico de la construcción o edificación, que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley.

Cuando la solicitud a que se refiere el párrafo anterior verse sobre alguna de las obras o actividades señaladas por el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o por el artículo 37 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, a la solicitud respectiva se deberá acompañar la autorización de impacto ambiental, emitida, según corresponda por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal o por la dependencia estatal competente en la materia.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 300.- Las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de 5-cinco años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 301.- Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción, expedida por el municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano, conforme a las normas de 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 el reglamento de construcción municipal, excepto en los casos que éste último ordenamiento disponga que no se requiere de licencia de construcción.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones preverán la aplicación de las normas técnicas que expida la Secretaría para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, eficiencia energética, manejo de aguas pluviales, prevención de riesgos, incluyendo sismos, acceso en los inmuebles y edificaciones, entre otras, así como la normas oficiales mexicanas, sin perjuicio de que también estén establecidas en los citados reglamentos, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cédula profesional legalmente expedida, con una experiencia del ejercicio de su profesión que sea debidamente acreditada. La vigencia de las licencias de construcción se establecerá en los reglamentos de construcción municipales o en las disposiciones generales que establezca el Ayuntamiento.

Para el otorgamiento de la licencia de construcción para establecimientos de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, así como de establecimientos de alojamiento, cabarets o centros nocturnos, se deberá de cumplir con lo que establece el artículo 162, tercer párrafo, de ésta Ley.

ARTÍCULO 302.- La licencia de construcción será expedida por la autoridad municipal dentro del plazo a que se refiere el artículo 296 de esta Ley, y tendrá por objeto autorizar:



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- I. El alineamiento en vías públicas, así como respecto a cualquier otra área afectada por destinos de equipamientos y otros servicios de carácter urbano o metropolitano públicos establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes y número oficial;
- II. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente;
- III. Las excavaciones en vías públicas para la introducción de las redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y las demás que se requieran; y
- IV. Las demoliciones o excavaciones.

ARTÍCULO 303.- Para la obtención de la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente por escrito, firmada por el interesado;
- II. Copia simple de una identificación oficial del propietario, solicitante y de los peritos, que contengan fotografía y firma legible;
- III. Acreditar la propiedad o posesión del lote o predio;
- IV. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- V. Acompañar la licencia de uso de suelo para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar, excepto que se solicite conjuntamente con la licencia de construcción;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VI. En su caso:

- a) El estudio de movilidad, cuando se trate de construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento o conjunto autorizado, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 203, que se presentarán cuando la obra o construcción sea alguna de las que establece el artículo antes citado; excepto que este estudio esté incluido en el estudio de impacto urbano regional;
- b) Los estudios o el dictamen de factibilidad técnica, a que se refieren respectivamente los artículos 184 Y 185 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 respectivo;
- c) El estudio de impacto urbano regional en los casos citados en el artículo 196 de esta Ley, con una expedición no mayor a 3-tres años, y el dictamen a este estudio expedido por la Secretaría;

VII. Pagar los derechos correspondientes;

VIII. Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, o presentar convenio de pago;

IX. Presentar acta constitutiva, tratándose de personas morales, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen, así como el documento con el cual se acredite la personalidad de quien los represente; y

X. Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

Los municipios, en los reglamentos de construcción podrán regular los casos en los que podrán intervenir los verificadores responsables de proyectos (VRP), como personas autorizadas para analizar, complementar y presentar la documentación requerida para el trámite de la licencia de construcción, darle seguimiento y, en su caso, recibir notificaciones o la licencia solicitada, reglamentando a mayor detalle su intervención, sin eximir de responsabilidad a los propietarios y peritos responsables del proyecto y de la obra o de estudios técnicos.

ARTÍCULO 304.- En el caso de construcción de vivienda popular que estén ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente, firmada por el interesado;
- II. Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;
- III. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales; y,
- IV. Los demás que señalen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 305.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal competente, para verificar el cumplimiento de las normas de esta Ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales, si existieran en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la autoridad competente deberán realizar las consultas respectivas.

Expedida una licencia de construcción, no será necesario, solicitar el cambio de titular en los casos en que el inmueble para el cual se solicitó la licencia sea transmitido en propiedad a otra persona; cuando la obra aún no se concluya y la licencia de construcción esté vigente, no será necesario tramitar el cambio de titular de la licencia siempre y cuando su nuevo propietario cumpla o respete el proyecto arquitectónico autorizado al propietario que le antecedió, al menos que las modificaciones sean de las que no requieren expedición de licencia de construcción según el reglamento de construcción del municipio en el que se encuentre la edificación, o las disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 306.- La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de construcción, la revisará, la dictaminará y resolverá en un plazo no mayor de 30-treinta días hábiles, excepto que el



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

solicitante sea omiso en la presentación de algún requisito, por lo que se procederá en los términos de lo dispuesto por el artículo 390 de esta Ley.

I. Los planos oficiales que contengan el proyecto arquitectónico deberán estar firmados por la autoridad municipal competente y ser sellados, y deberán ser inscritos en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, junto con la licencia de construcción; y

II. La vigencia de la licencia de construcción y su prórroga, será la que establezcan los Ayuntamientos en las disposiciones de carácter general del Reglamento de Construcción o del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo municipales

ARTÍCULO 307.- Cuando una edificación, vertical u horizontal se pretenda vender en porciones, locales o departamentos individuales, en la que, además, se contemplen área o bienes de uso común de ese inmueble, se deberá solicitar y obtener previamente la autorización del régimen en propiedad en condominio y de ventas de las unidades de propiedad privativa.

Para la autorización del régimen en propiedad en condominio y de ventas de las unidades de propiedad privativa, la edificación deberá estar concluida o tener un avance de obra mínimo de un avance del 100%-cien por ciento en lo relativo a los muros y losas de cada uno de las unidades de propiedad privativa que formarán el régimen (obra gris), y que la misma cumpla con lo autorizado en la licencia de construcción, en el plano arquitectónico autorizado y en el acuerdo o resolutive que para el efecto se le expidió, y deberán presentar los siguientes requisitos:

I. Solicitud por escrito y firmada por el propietario de inmueble de autorización del proyecto de ventas en condominio;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto arquitectónico y los planos correspondientes;

III. Plano de proyecto arquitectónico de la edificación que contenga todas y cada una de las porciones, locales o departamentos que conformarán las unidades de propiedad privativa, describiendo el uso específico de cada área, incluyendo los cajones de estacionamiento asignados a cada unidad de propiedad privativa, y las áreas o bienes de uso común, describiendo el cuadro general de áreas y de proindivisos por cada unidad de propiedad privativa (una vez revisado, y en su caso corregido, se presentarán 8-ocho copias). Esta información también se presentará un disco compacto en formato autocad, editable;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Programa y presupuesto de obra, por avance, concepto y costo de lo que falte por realizar en la edificación, que incluya mano de obra, materiales y lo que falte de habilitación de las áreas comunes, expresando el costo total de las obras por realizar; este presupuesto deberá tener una antigüedad no mayor a un mes;

V. Título que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado;

VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas según el proyecto arquitectónico;

VIII. Proyecto jurídico del régimen en condominio;

IX. Comprobante de estar al corriente del pago del impuesto predial del inmueble;

X. Pago de los derechos correspondientes;

XI. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

XII. Copia simple del acta constitutiva, cuando el inmueble sea propiedad de una persona moral;

XIII. Documento mediante el cual se acredite la representación legal, cuando el inmueble sea propiedad de una persona moral; y

XIV. Las demás que se señalen para tal efecto en las disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos.

El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

realizarse más un 20%- veinte por ciento. La duración de esta garantía será por todo el tiempo que demore en realizar y concluir la edificación.

Una vez expedida la autorización del régimen en condominio y de ventas, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá acudir ante notario a constituir el régimen de propiedad en condominio, y deberá dar aviso a la Dirección de Catastro e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado.

ARTÍCULO 308.- El interesado podrá solicitar prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones del régimen en condominio y de la vigencia de la licencia de construcción o para la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- II. Copia simple del acuerdo del antecedente inmediato y del plano del proyecto arquitectónico autorizado;
- III. Programa y presupuesto de obras;
- IV. Avance de obras;
- V. Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos;
- VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.
- VII. Comprobante de estar al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble; y
- VIII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

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

El procedimiento para tramitar y resolver la solicitud de prórroga o reducción de garantías, será el establecido en los artículos 278 y 279 de ésta Ley, y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

conforme a las disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías del régimen en condominio, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud correspondiente firmada;
- II. Pago de los derechos correspondientes;
- III. Comprobante de estar al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- V. Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Registro Público de la Propiedad;
- VI. Copia simple del acta constitutiva, cuando el inmueble sea propiedad de una persona moral;
- VII. Documento mediante el cual se acredite la representación legal, cuando el inmueble sea propiedad de una persona moral; y
- VIII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 309.- Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el Ayuntamiento en la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado o Municipal, se requerirá previamente el dictamen de la Secretaría en el área de patrimonio cultural

**SECCIÓN TERCERA
DEL USO DE EDIFICACIÓN**

ARTÍCULO 310.- La licencia del uso de edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

- I. Determinar el o los giros, funciones o aprovechamientos específicos del o los usos de suelo del lote o predio en que se ubica la edificación, local o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

establecimiento, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano o antecedentes de uso suelo;

II. Establecer los lineamientos o normas para cajones de estacionamiento y de carácter ambiental;

III. Determinar la función específica, aprovechamientos o giro particular de la edificación, local o establecimiento; y

IV. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación solo para aquéllas edificaciones, locales o establecimientos, que difieran del uso habitacional unifamiliar.

La licencia de uso de edificación será nominativa, intransferible y surtirá efectos solo respecto al uso, giro o aprovechamiento específico autorizado y en relación al área, local o edificación descrita en el acuerdo y según el plano autorizado respectivo.

ARTÍCULO 311.- En los reglamentos municipales en materia de construcciones se deberán establecer los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir quienes pretendan instalar áreas verdes en azoteas de edificaciones, considerando como mínimo las siguientes:

I. El porcentaje total de la superficie de la azotea que será cubierto con vegetación natural;

II. El tipo de vegetación que será utilizada en la azotea verde, utilizando solamente aquellas que sean nativas del Estado y de bajo nivel de riego;

III. Los mecanismos y tecnologías sustentables de riego y mantenimiento, procurando la sustentabilidad del proyecto;

IV. Los materiales a utilizar, proponiendo el uso de materiales reciclados principalmente; y

V. Los demás que se establezcan en dichos reglamentos.

ARTÍCULO 312.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente, firmada por el interesado;
- II. Acreditar la propiedad o posesión del lote o predio;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Acta constitutiva tratándose de personas morales, excepto las personas morales públicas las cuales lo acreditarán con la Ley u ordenamiento que le dio origen;
- V. Presentar plano de localización del lote o predio y, en su caso, copia simple del plano de construcción autorizada;
- VI. Indicar el uso o usos del suelo, giro, función o aprovechamientos específicos con el que cuenta el lote o predio, local, edificación o establecimiento, o bien, el que se pretende;
- VII. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VIII. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación en los casos que dispone el artículo 203 de esta Ley;
- IX. Acreditar que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial;
- X. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;
- XI. Dictamen favorable de la dependencia municipal o estatal de protección civil según la actividad que desarrolle y la competencia que a cada dependencia le corresponda, acorde a la Ley de la materia; y
- XII. Los demás que señalen para tal efecto las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 313.- La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, o bien para un local o parte de una edificación, existente o por realizar.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

Cuando se trate de solicitudes para edificaciones existentes, se realizará una inspección a la misma, a fin de que se compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 314.- La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de 5 cinco años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación.

**SECCIÓN CUARTA
DE LAS AUTORIZACIONES EN ZONAS DE ALTO RIESGO, DE PREDIOS
CON PENDIENTES NATURALES Y DE PREDIOS COLINDANTES CON
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS**

ARTÍCULO 315.- Las solicitudes que se presenten a la autoridad municipal competente, en área urbanizable para zonas de prevención de riesgos no mitigables, sobre factibilidades para urbanizar o factibilidades de uso de suelo para fraccionamientos, conjuntos urbanos o construcciones de cualquier tipo, conforme a lo previsto en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, no se deberán autorizar precedentes.

ARTÍCULO 316.- Las áreas de riesgo no mitigables, se deben considerar como no urbanizables, conforme al artículo 133 fracción III y 135 fracción I, incisos a), b), c) y d) de esta Ley, en consecuencia deberán quedarse en su estado original, solo se podrán realizar las obras indispensables para disminuir el riesgo, que serían las únicas que se pudieran autorizar, por lo que no tendrán uso del suelo urbano y en consecuencia tampoco tendrán densidades.

ARTÍCULO 317.- Las acciones de crecimiento, de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, mayor a 17° -diecisiete grados o su equivalente 30% -treinta por ciento se sujetarán a las siguientes disposiciones:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

I. En las áreas o porciones del terreno, lote o predio con pendiente natural mayor al 45% - cuarenta y cinco por ciento, queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, a menos de que se traten de obras de vialidad de la red regional, servidumbres de paso o camino de acceso privado o de obras que se destinen a la construcción de infraestructura para agua, saneamiento y manejo del agua pluvial, electrificación, telecomunicaciones y radiodifusión, y cualquier otro servicio público, excepto obras de urbanización, y esta limitación de la propiedad deberá hacerse constar en las operaciones traslativas de dominio de dichas áreas. En estos casos, los solicitantes deberán presentar los estudios geológico e hidrometeorológico correspondientes al inmueble y a las obras que se pretenden.

El camino de acceso privado, antes referido, deberá ser de 6-seis metros de ancho máximo, con una pendiente del 15%-quince por ciento, pudiendo tener una pendiente máxima del 18%-dieciocho por ciento en tramos menores a 50-cincuenta metros, mismo que deberá contar con un revestimiento que sirva de capa de rodamiento y que se coloque sobre las terracerías, el material utilizado deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana N-CMT-4-01/02 de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del gobierno federal o su equivalente.

Además, acompañarán la propuesta de obras y del proceso constructivo a desarrollar en el que se contemplen las acciones necesarias para mitigación de riesgos inherentes a la construcción;

II. Los lotes deberán cumplir con la densidad establecida en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables y diseñarse con doble frente: frente a la vialidad superior y frente a la vialidad inferior, con relación al lote;

III. El acceso ordinario o principal de cada lote, siempre será por la vialidad pública superior, es decir por el frente descendente en relación con la ubicación de la misma;

IV. Por el frente a la vialidad inferior, es decir por el frente ascendente en relación con la ubicación de la misma, solo se permitirá lo siguiente:

- a) Un acceso de servicio vehicular con un ancho máximo de 3.50 -tres metros y cincuenta centímetros, en el que se incluya un acceso de servicio peatonal con un ancho máximo de 1.20 un metro y veinte centímetros
- b) No estará permitido cocheras, cajones de estacionamientos o edificaciones con accesos distintos a los descritos;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

V. Los lotes ubicados en esquina; para el tercer frente lateral, le aplicarán las mismas restricciones previstas en la fracción anterior; y

VI. De acuerdo al tipo de proyecto se deberá cumplir con las demás obligaciones, conforme a las disposiciones de esta Ley.

En terrenos con pendiente natural de entre el 0 -cero y hasta el 30%- treinta por ciento, se sujetarán a las disposiciones aplicables para las distintas acciones urbanas que contempla esta Ley.

Las disposiciones contenidas en este artículo no serán aplicables para los fraccionamientos campestres y conjuntos campestres, los que se sujetarán a las reglas particulares que para ellos establece esta Ley.

ARTÍCULO 318.- Para determinar la pendiente natural de un lote o predio se realizará un levantamiento topográfico del referido inmueble, con curvas de nivel a cada metro de elevación.

La representación de la pendiente natural que resulte del levantamiento topográfico a que se refiere el párrafo anterior, se realizará utilizando programas computacionales especializados, que representen y distingan gráficamente la pendiente natural, con una cuadrícula a cada metro cuadrado, en los siguientes rangos:

Rango 1.- Pendiente natural de 0% a 15% o de 0° a 8.5°.

Rango 2.- Pendiente natural Mayor de 15% a 30% o Mayor de 8.5° a 16.7°.

Rango 3.- Pendiente natural Mayor de 30% a 45% o Mayor de 16.7° a 24.2°.

Rango 4.- Mayor de 45% o Mayor de 24.2°.

La pendiente se medirá perpendicular a las curvas de nivel, y no tomando el promedio de los cuatro vértices de cada metro cuadrado.

ARTÍCULO 319.- En inmuebles, lotes, predios o terrenos con pendiente natural, mayor a 17° -diecisiete grados o su equivalente 30% -treinta por ciento, la fachada o apariencia que se genere con motivo de la cimentación (vigas, travesaños, columnas, pilotes o similares) de las edificaciones a realizar que queden expuestas deberá tener un acabado acorde con el entorno a tal grado que no afecte la imagen urbana y se disimule con la naturaleza, o bien deberán realizarse con soluciones arquitectónicas en terrazas adaptadas a la pendiente una altura no mayor a 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 320.- Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal se les aplicará la restricción de construcción para las áreas o porciones de los lotes que cuenten con pendiente de suelo mayor al 45%-cuarenta y cinco por ciento.

ARTÍCULO 321.- Los terrenos, lotes o predios, formen o no parte de un fraccionamientos o conjuntos urbanos, y éstos o construcciones, que se ubiquen o se desarrollen colindantes con áreas naturales protegidas, conforme a las disposiciones de esta Ley, deberán dejar una franja separadora de 15 - quince metros de ancho, paralela a la colindancia con el área natural protegida.

TÍTULO DÉCIMO DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS PROGRAMAS DE FOMENTO URBANO

ARTÍCULO 322.- El Estado y los Municipios, sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. El cumplimiento y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- IV. La integración de una política de suelo y reservas territoriales que permita contar con oportunidad y condición de ese recurso para los distintos y necesidades del desarrollo urbano, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- V. La satisfacción de las necesidades de infraestructura, espacios públicos, equipamientos y servicios urbanos generados por las inversiones y obras para el desarrollo urbano de los centros de población;
- VI. La construcción y habilitación de destinos del suelo, a través de instrumentos de inversión conjunta, aplicando fórmulas para la recuperación de las inversiones realizadas por los sectores social y privado;
- VII. La protección del patrimonio natural o cultural y la imagen urbana de los centros de población;
- VIII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieren para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;
- IX. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;
- X. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XI. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;
- XII. El impulso a las tecnologías de información y comunicación, la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XIII. La aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan el ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;
- XIV. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad o vulnerabilidad, así como los sistemas de movilidad, que promuevan su inclusión;
- XV. La elaboración y actualización de los sistemas de información geográfica; y
- XVI. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN PRIMERA DE LOS ESTÍMULOS FISCALES Y FINANCIEROS

ARTÍCULO 323.- La participación de los particulares con inversiones en infraestructura, equipamiento y mejoras en la prestación de servicios públicos dará lugar al otorgamiento de incentivos por parte del Estado. Dichos incentivos podrán consistir en:

I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los Gobiernos estatales 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;

Para el otorgamiento de dichos incentivos es requisito que estén contemplados en los planes de desarrollo urbano y que no contravengan lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 324.- Las personas físicas o morales que inviertan de su propio patrimonio, siempre que no estén obligados a ello por alguna disposición jurídica, para realizar obras para el Estado o los municipios, de infraestructura hidráulica, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de cultura, parques, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas a cubierto y módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, tendrán derecho a las reducciones que establezcan las disposiciones fiscales estatales y municipales.

No procederán los beneficios a que se refiere este artículo, tratándose de bienes sujetos a concesión o permiso.

Para ser sujetos del beneficio que prevé este artículo, se deberán reunir los siguientes requisitos:

I. Donar en favor del Estado o del municipio la obra a realizarse, renunciando a ejercer derecho alguno sobre la misma;

II. Contar con un polígono de actuación concertada debidamente autorizado, en el que comparecerá el interesado o su representante legal;

III. La donación que se realice, será independientemente a las que, en su caso, se encuentre obligado en términos de esta Ley; y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. La donación que se realice no dará derecho a devolución de bienes.

Las interesados que aporten recursos de su patrimonio para la realización de las obras a que se refiere este artículo, podrán realizar el pago a la autoridad competente para la ejecución de la obra que se trate o realizarla directamente, sujetándose en todo caso a los términos del polígono de actuación que al efecto se formule, en el cual se incluirán, en su caso, las aportaciones a que se comprometan el Estado o los municipios.

Las reducciones a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán ser superiores a las donaciones.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN**

ARTÍCULO 325.- En las áreas urbanas o urbanizadas y de reserva para el crecimiento urbano en los planes o programas de desarrollo urbano podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento, para el desarrollo urbano en el territorio del Estado. Para tal efecto la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones en las siguientes áreas de actuación:

I. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación la Secretaría, y el Ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

III. En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

IV. En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;

V. En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

VI. En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y,

VII. En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

ARTÍCULO 326.- Los polígonos de actuación se podrán constituir mediante determinación de los planes de desarrollo urbano o por solicitud a la autoridad competente, hecha por cualquier interesado en la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano.

Las acciones, obras, proyectos e inversiones para la ejecución de un polígono de actuación serán coordinados por la autoridad competente, la que en coordinación con los participantes interesados, establecerá los derechos y obligaciones que corresponderá a cada uno de ellos, así como las formas de cooperación para el fomento, concertación y financiamiento de las acciones e inversiones necesarias.

Los polígonos de actuación serán recibidos, dictaminados y resueltos por la Secretaría, cuando sean promovidos o financiados por una dependencia o entidad de la administración pública estatal, o bien cuando estén involucrados bienes inmuebles de jurisdicción estatal o federal. En todo caso la Secretaría en materia de desarrollo urbano se coordinará con los municipios en los que se encuentre el polígono de que se trate a efecto de emitir la resolución correspondiente de manera coordinada.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

En todos los demás casos corresponderá a los municipios la recepción, dictaminación y resolución de los polígonos de actuación, para lo cual podrán solicitar la asistencia técnica de la Secretaría en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 327.- Cuando el polígono de actuación sea determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, la autoridad competente podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado.

Cuando el polígono de actuación se determine por la Secretaría o el municipio, según sea el caso, a petición de terceros interesados, éstos podrán proponer a la autoridad competente los mecanismos e instrumentos de ejecución y financiamiento que consideren necesarios.

En caso de que los participantes en un polígono de actuación previsto en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes incumplan con las obligaciones derivadas del mismo, la Secretaría o el municipio, según sea el caso, podrá intervenir para la conclusión del proyecto, derramando en los propietarios afectados los costos y beneficios correspondientes, así como aplicando la ejecución forzosa o la expropiación.

En la ejecución de un polígono de actuación la transmisión al Estado o a los municipios de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes.

ARTÍCULO 328.- Para la ejecución o cumplimiento de un polígono de actuación los interesados, podrán asociarse entre sí o con el Estado o el municipio respectivo, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado.

ARTÍCULO 329.- El Estado o los municipios, en la ejecución de los polígonos de actuación, podrá optar por alguna o algunas de las siguientes modalidades de participación:

- I. La suscripción de un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones de los interesados participantes y la ejecución de obras y acciones a cargo de las autoridades;
- II. La aportación de bienes o recursos por parte de los interesados participantes y del Estado o municipios, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado; y,



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación privados que constituya el interesado para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación; los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del Estado. En este caso, se deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.

ARTÍCULO 330.- Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los planes, o se soliciten por particulares, establecerán:

- I. La delimitación de los predios y zonas que incluya;
- II. Una memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo;
- III. La información y estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el diagnóstico y pronóstico de la infraestructura para la movilidad;
- IV. Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;
- V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, atendiendo al principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios que implique, pudiendo al efecto contemplar la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;
- VI. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate; y
- VII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.

ARTÍCULO 331.- La constitución de los polígonos de actuación se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. Los interesados en constituir un polígono de actuación, deberán presentar la solicitud respectiva ante la Secretaría o el Municipio según sea el caso, dicha solicitud contendrá la descripción de los aspectos a se refiere el artículo anterior;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. Las autoridades que reciban las solicitudes podrán solicitar opiniones a las autoridades estatales o municipales que consideren necesarias; y

III. La Secretaría o los municipios, según sea el caso, evaluarán la solicitud, las opiniones que se hubieren solicitado, y con base en ello podrán acordar la constitución del polígono solicitado o su improcedencia, debidamente fundada y motivada, debiendo resolver sobre el mismo en un plazo no mayor a cuarenta días hábiles, a partir del momento a que se refiere la fracción I de este artículo.

ARTÍCULO 332.- El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

I. Las bases y criterios para la organización y funcionamiento del polígono de actuación;

II. El contenido, alcances y plazo para la formalización de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros necesarios para alcanzar los objetivos propuestos. Dichos instrumentos podrán ser convenios de concertación o contratos de fideicomiso privado; y,

III. De ser necesario, podrá también contemplar el establecimiento de un comité técnico como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos de que se trate.

En caso de que el polígono de actuación sea de una zona deteriorada y en abandono o en zonas que requieran una regeneración, la autoridad municipal, podrá otorgar beneficios de densidades, requerimientos de cajones, áreas libres, y demás trámites relativos, para garantizar la regeneración dentro de estos polígonos de actuación en el menor plazo posible.

ARTÍCULO 333.- Cuando en el acuerdo de constitución de los polígonos de actuación de interés público, se apruebe la aplicación de los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León como mecanismos de financiamiento, la Secretaría, notificará al municipio de que se trate, para el efecto de que se implemente en el plazo que señale el acuerdo la aplicación de los mecanismos fiscales propuestos. En caso de omisión por parte de las autoridades municipales se dará vista a la autoridad competente en materia de responsabilidades para los efectos a que haya lugar.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SECCIÓN TERCERA DEL REAGRUPAMIENTO PARCELARIO

ARTÍCULO 334.- El reagrupamiento parcelario procederá cuando los planes de desarrollo urbano lo determinen, así como cuando lo acuerden y lo soliciten los propietarios de predios comprendidos en un área determinada, para llevar a cabo acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación. Entre los predios o lotes comprendidos en un reagrupamiento parcelario pueden estar incluidos los baldíos, subutilizados o mostrencos.

ARTÍCULO 335.- Para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano los municipios con la asistencia técnica de la Secretaría, promoverán e inducirán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutado el reagrupamiento parcelario, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

ARTÍCULO 336.- El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

I. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un plan parcial de desarrollo urbano que, una vez aprobado, publicado e inscrito en los términos de esta Ley, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios; como parte de la realización del plan parcial, se deberá realizar un estudio de impacto urbano regional, el cual debe de ser dictaminado por la Secretaría;

II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III. La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;

IV. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo que se trate de proyectos progresivos en su ejecución, en el que se describieron las etapas que lo componen;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento parcelario; y,

VI. No podrán concederse licencias cuya ejecución no sea compatible con el reagrupamiento determinado por los planes de desarrollo urbano;

ARTÍCULO 337.- Cuando uno o varios de los propietarios de los predios no acepten el reagrupamiento parcelario, el Estado, a solicitud del municipio correspondiente, procederá a la expropiación en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo setenta por ciento del área requerida, convengan la realización del mismo. Una vez expropiados los predios, la autoridad estatal los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan como propietario.

**SECCIÓN CUARTA
DEL CENTRO DE COLABORACIÓN GEOESPACIAL Y LOS SISTEMAS DE
INFORMACIÓN**

ARTÍCULO 338.- La Secretaría coordinará la constitución, organización, mantenimiento y difusión del Centro de Colaboración Geoespacial, de los sistemas de información geográfica y estadística como un instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial realicen los integrantes del sistema, sus funciones básicas son las siguientes:

I. La definición de los lineamientos, especificaciones y características técnicas que deberá tener la información geográfica y alfanumérica integrada en las bases de datos geográficas del propio Centro de Colaboración, así como los aspectos relativos al diseño y desarrollo de los Sistemas de Información, necesarios para la consulta y explotación de los datos;

II. El acopio y la sistematización de la información gráfica y alfanumérica relativa al desarrollo urbano y materias afines, para su difusión;

III. La coordinación con otras áreas, entidades, organismos y dependencias, tanto públicos como privados, con el fin de intercambiar y promover la generación, integración y actualización de información de carácter geográfico y alfanumérico para la planeación urbana y regional del Estado y los municipios;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

IV. Brindar productos y servicios derivados de la información contenida en los Sistemas de Información del Centro de Colaboración Geoespacial, particularmente la relacionada con los contenidos de los planes de desarrollo urbano;

V. La automatización de procesos y consulta remota de la información contenida en el Centro de Colaboración Geoespacial, mediante el análisis, diseño, desarrollo y explotación de Sistemas de Información; y

VI. Promover la integración del Centro de Colaboración Geoespacial con otras fuentes de información federal, estatal y municipal, en especial para solicitar al Instituto Registral y Catastral del Estado la información que sea necesaria para el mejor funcionamiento del Centro de Colaboración Geoespacial e integración de bases de datos, relativa a la cartografía, planos manzaneros, regiones catastrales y demás información que auxilie en el conocimiento de la zonificación, buscando obtener la articulación de catastro y registro público, así como para vincular toda la información relacionada con el aprovechamiento y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 339.- El sistema de información geográfica se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de las tramitaciones urbanísticas en el territorio del Estado.

Los integrantes del sistema, proporcionarán a la Secretaría, la información estadística y geográfica, relativa a las autorizaciones urbanísticas y registros que otorguen, así como de los programas y constitución de reservas territoriales, relativas al ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de la entidad.

El centro podrá ser depositario digital de los permisos y planos autorizados en el ámbito del desarrollo urbano, así como la conectividad con catastro para salvaguardar la información del estado.

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

ARTÍCULO 340.- La Secretaría emitirá criterios, procesos y metodologías de carácter general a que se sujetarán las tareas de homologación, estandarización, integración y actualización de la información geográfica y



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

alfanumérica sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como las características y modalidades de presentación de los mismos; asimismo solicitará a las personas físicas y públicas y privadas, la aportación, con veracidad y oportunidad, de los datos para la integración del Centro de Colaboración Geoespacial, mediante los formatos o cuestionarios correspondientes.

Los particulares que soliciten información al Centro de Colaboración Geoespacial deberán pagar los derechos que se generen por este concepto.

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

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

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS FACILIDADES ADMINISTRATIVAS**

ARTÍCULO 341.- La Secretaría y los municipios promoverán la simplificación de trámites, facilidades administrativas y el otorgamiento de subsidios tendientes a promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos que se lleven a cabo por los sectores social y privado desarrollo urbano, entre otros aspectos, para:

- I. Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Otorgar los alineamientos, nomenclatura oficial, licencias de uso del suelo;
- III. Simplificar y concentrar en una ventanilla única de las autorizaciones y licencias para las distintas acciones urbanas;
- IV. Automatizar los procesos de expedición de licencias de uso del suelo y demás regulaciones urbanas y permitir su emisión a través de medios de comunicación electrónicos;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. El pago de los impuestos y derechos relacionados con la transmisión de inmuebles, así como para la regularización de títulos y construcciones, que los proyectos autorizados requieran; y,

VI. Dar facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante las tesorerías municipales y los registros públicos, concertando acuerdos de facilidades con Notarios Públicos y otros agentes involucrados en la ejecución de las acciones urbanas.

**CAPITULO TERCERO
DE LAS NORMAS TÉCNICAS ESTATALES**

ARTÍCULO 342.- Para procurar una mejor planeación del desarrollo urbano, proyectos urbanísticos, que atiendan una mejor convivencia de sus habitantes y para mejorar la seguridad de éstos, la Secretaría emitirá las normas, lineamientos o criterios técnicos que tiendan a este fin, mediante normas técnicas estatales.

Para mejor aplicación y observancia de esta Ley, la Secretaría expedirá Normas Técnicas Estatales en las materias de: planeación urbana, ordenamiento territorial, impactos urbanos, hidrología, geología, geotecnia, movilidad, diseño de pavimentos, diseño vial, en manejo integral de aguas pluviales, ecotecnias, equipamiento, espacio público, imagen urbana, áreas verdes, y demás que se indiquen expresamente en esta Ley, que tendrán por objeto:

I. Establecer los requisitos, especificaciones, condiciones, procedimientos, metodologías, parámetros o límites permisibles que deberán observarse en determinadas obras, peritajes, estudios y demás temas a que se refiere el párrafo anterior;

II. Conducir los actos de autoridades y particulares a la observancia de estas normas técnicas estatales a fin de que se estandaricen sus procedimientos y acciones urbanísticas que regulan; y

III. Encausar las actividades del sector público y privado en un marco de eficiencia y sustentabilidad.

ARTÍCULO 343.- En la formulación de las Normas Técnicas Estatales deberán ser congruentes con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes y otras disposiciones legales aplicables. Asimismo, deberán referirse a materias que sean de competencia local.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

En su formulación, se deberán considerar las tecnologías y sistemas de proceso, control y medición disponibles y los posibles efectos sobre los sectores social y privado.

ARTÍCULO 344.- Las instituciones de investigación y educación superior, las organizaciones empresariales, los integrantes del sector social, las entidades y dependencias de la Administración Pública y los ciudadanos en general, podrán proponer o colaborar con la creación de las Normas Técnica Estatales.

En la formulación de las Normas Técnicas Estatales, la Secretaría podrá consultar al Consejo que considere, según la materia que se trate; y previa a su aprobación deberá someterse a consulta pública, mediante un aviso en el Periódico Oficial del Estado, por un término mínimo de 10-diez días hábiles, concluido éste, la Secretaría analizará las propuestas y expedirá la norma técnica estatal.

ARTÍCULO 345.- Una vez elaborada una Norma Técnica Estatal, deberá ser publicada en el Periódico Oficial del Estado, para ser obligatoria, en estas se establecerá el momento de su entrada en vigor, señalarán su ámbito de validez, y en su caso la gradualidad en su aplicación.

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

ARTÍCULO 346.- Los interesados en llevar a cabo una acción urbana en los términos de esta Ley, deberán contar con el o los directores responsables de obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en los reglamentos, los planes o programas, y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los directores responsables de obra y profesionistas responsables a que alude el párrafo anterior, serán responsables solidarios con el propietario o desarrollador del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos en que den su aval o intervengan.

Será obligatoria la intervención de un director responsable de obra en todos aquellos proyectos que supongan la edificación de más de mil metros cuadrados de construcción; si se trata de zonas de riesgo alto o muy alto, su



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

participación será obligatoria independientemente del volumen de construcción que se pretenda edificar. Tratándose de proyectos cuyo volumen de construcción sea menor a mil metros cuadrados, deberá contarse con el aval de un profesionista responsable, salvo las excepciones que señalen expresamente los reglamentos municipales de construcciones.

ARTÍCULO 347.- Para los efectos de este ordenamiento, las funciones del director responsable de obra deberán recaer en persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes.

ARTÍCULO 348.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario del lote o predio o del desarrollador de un proyecto.

ARTÍCULO 349.- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

ARTÍCULO 350.- Se establecerá un sistema de certificación de profesionistas en gestión territorial en materias de planeación urbana, impactos urbanos, estudios técnicos como: hidrología, geología, geotecnia, movilidad, diseño de pavimentos, diseño vial, en manejo integral de aguas pluviales, entre otros.

La certificación a que se refiere el párrafo anterior, podrá obtenerse mediante título o documento que así lo acredite expedido por alguna escuela o universidad, pública o privada, con reconocimiento oficial, o bien mediante documento que expida la Secretaría en materia de desarrollo urbano o el



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

instituto de planeación cuando alguno de estos imparta cursos o diplomados en los temas antes citadas.

La Secretaría integrará un padrón de profesionales en los temas a que se refiere el párrafo primero de éste artículo, el cual se conformará con la inclusión de aquellos profesionistas que soliciten suscripción, actualizándose con los que obtengan alguno de los documentos de los que expida esta dependencia o el instituto de planeación.

Para ser inscrito en el padrón de profesionales se deberá presentar:

- I. Solicitud de inscripción firmada por el interesado, en el que se exprese como mínimo su nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones, teléfono, en su caso correo electrónico, profesión;
- II. Documento que acredite los estudios en alguno de los temas a que se refiere el primer párrafo de este artículo, y en su caso, la cédula profesional;
- III. Historial de experiencia en los temas antes referidos, y;
- IV. Copia simple de una identificación con fotografía que contenga la firma del solicitante.

Este padrón será publicado en la página electrónica de la Secretaría.

La Secretaría podrá emitir lineamientos a detalle para las certificaciones y conformación del padrón, que en su caso, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

**TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL**

**CAPÍTULO PRIMERO
BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL
EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 351.- Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener:

- I. La definición de la zonificación del suelo según usos y destinos predominantes;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

II. La clasificación de los usos y destinos del suelo en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

III. Las normas de control de los usos y destinos del suelo, indicando los usos permisibles en cada zona;

IV. Las normas de control de densidad definiendo por cada tipo de zona secundaria lo siguiente:

- a) La superficie mínima del lote según uso del suelo, sin que en ningún caso sea menor a lo que establece esta Ley, cuando se trate de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- b) El frente mínimo del lote;
- c) El coeficiente de ocupación del suelo;
- d) El coeficiente de utilización del suelo;
- e) El Coeficiente de absorción del suelo;
- f) La altura máxima de las edificaciones;
- g) El alineamiento y remetimientos para las edificaciones;
- h) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del lote o predio; y,
- i) La densidad máxima de unidades de vivienda por hectárea bruta o la unidad de superficie de suelo por unidad de vivienda, en el área urbana;

V. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

- a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arteria en función a su jerarquía;
- b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad, en los términos de 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.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de vía y zonas de protección;
- d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
- e) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zonas; y,
- f) Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del estado.

VI. Los requisitos para obtener las licencias de usos del suelo; y,

VII. Las demás disposiciones generales que resulten necesarias y las que establece el artículo 227 en sus fracciones VI y IX de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

ARTICULO 352.- En concordancia con los artículos 34 y 60 de la presente Ley, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener para las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente:

I. El Coeficiente de utilización del suelo-CUS, conforme a los siguientes parámetros mínimos permitidos:

- a) Predios habitacionales unifamiliares:2.0 veces
- b) Predios habitacionales multifamiliares:..... 2.5 veces
- c) Predios comerciales y servicios:.....3.0 veces
- d) Predios mixtos:3.5 veces

El CUS máximo lo determinará el reglamento municipal.

Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50% para



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

II. La altura de las edificaciones, conforme a los siguientes parámetros mínimos permitidos:

- a) Predios habitacionales unifamiliares:..... 3 niveles hasta 10.50 metros
- b) Predios habitacionales multifamiliares:..... 4 niveles hasta 14.00 metros
- c) Predios comerciales y servicios:..... 4 niveles hasta 16.00 metros
- d) Predios mixtos: 5 niveles hasta 20.00 metros

La altura máxima la determinará el reglamento municipal.

En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; En los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante; y

III. Cuando el propietario o poseedor de un inmueble solicite a la autoridad municipal competente se le autorice, en las construcciones o para el uso de edificación, la disminución del número de cajones de estacionamiento requeridos, en los términos del reglamento municipal de zonificación y usos del suelo, se le autorizará tal disminución conforme a los siguientes parámetros:

- a) Edificaciones para uso habitacional unifamiliar, hasta el 50%- cincuenta por ciento.
- b) Edificaciones para uso habitacional multifamiliares hasta 30%-treinta por ciento.
- c) Predios comerciales o de servicios hasta 30%-treinta por ciento.
- d) Predios mixtos hasta el 50% - cincuenta por ciento.

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de las condiciones de la zona.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

CAPÍTULO SEGUNDO BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 353.- Las áreas, lotes y predios sin edificar, los edificios, casas, y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables.

ARTÍCULO 354.- Los reglamentos municipales de construcción deberán contener:

- I. De la ocupación de las vías públicas y otros bienes de uso común;
- II. De los peritos responsables;
- III. De la ejecución de las obras;
- IV. De las licencias de construcción y su vigencia, así como los requisitos de contenido y características de los planos que describen los proyectos arquitectónicos;
- V. Inspección y control de obras;
- VI. Recepción de obras;
- VII. Normas para la construcción de obras de urbanización;
- VIII. Utilización y conservación de edificios, lotes y predios;
- IX. Normas básicas para la construcción;
- X. Seguridad estructural de la construcción;
- XI. Sistemas de autoconstrucción;
- XII. Construcción de vivienda de interés social y popular;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

XIII. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento municipal;

XIV. Recursos administrativos y medios de defensa de los particulares;

XV. Especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso para personas con discapacidad, en los términos de 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

XVI. Las demás disposiciones generales que resulten necesarias y las que establece el artículo 227 en su fracción VI de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO PRIMERO
DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES
EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO**

ARTÍCULO 355.- Los planes o programas de desarrollo urbano, así como los reglamentos municipales de zonificación y construcciones deberán ajustarse a las disposiciones de la presente Ley, a 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 respetar los principios de subordinación y reserva que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 356.- La Secretaría y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias tendrán a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, así como las contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 357.- La Secretaría estará facultada para vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano en los que participa y la congruencia entre todos los planes que conforman el Sistema Estatal de Planeación para lo cual podrá solicitar información, expedientes y demás elementos que requiera a las autoridades competentes, las que deberán atender dichas solicitudes en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de que reciban la notificación correspondiente. A partir de la información requerida la Secretaría podrá emitir dictámenes técnicos o recomendaciones.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Las recomendaciones y dictámenes técnicos a que se refiere el párrafo anterior, serán emitidas por el titular de la Secretaría y se notificarán a la autoridad competente; en caso de que no se dé una respuesta a la recomendación o dictamen en el plazo de 15 -quince días hábiles siguientes a la notificación, la Secretaría procederá a publicar la resolución correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, con objeto de dejar constancia del incumplimiento, además presentará las denuncias procedentes ante las autoridades competentes, con el objeto de fincar las responsabilidades que resulten.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 358.- Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

En materia de aplicación, ejecución de medidas de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.

ARTÍCULO 359.- Son medidas de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;
- III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones;
- V. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- VI. Demolición de construcciones;
- VII. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
- XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XIV. Las demás que señalan otras Leyes.

ARTÍCULO 360.- Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

ARTÍCULO 361.- Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 362.- Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este capítulo, excepto en los casos de las sanciones en las que se requiera de resolución judicial, conforme a esta Ley, y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble;
- II. El Poseedor del inmueble;
- III. Las empresas constructoras; y/o
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

ARTÍCULO 363.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

CAPÍTULO TERCERO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 364.- Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación de esta Ley, su reglamentación o de los planes de desarrollo urbano, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a esta Ley, sus reglamentos o a los planes de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

ARTÍCULO 365.- Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de esta Ley y sus reglamentos.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 366.- Serán sanciones administrativas:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La suspensión de los trabajos;
- III. La clausura, parcial o total de obra;
- IV. La demolición o retiro parcial o total de escombros;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- V. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- VI. Multa de 30-treinta veces la unidad de medida y actualización vigente hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas conforme lo establezca la Ley de Hacienda para los Municipios;
- VII. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y
- VIII. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 60, fracción VII, de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano serán sanciones judiciales la suspensión de los trabajos y/o de la clausura, parcial o total de las obras en ejecución, sólo en los casos de que no se esté cumpliendo con el proyecto arquitectónico autorizado, licencia de construcción o resolución expedida por la autoridad municipal competente, por lo que deberán ser ordenada mediante resolución judicial.

ARTÍCULO 367.- La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas o las de carácter judicial que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

ARTÍCULO 368.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, o los planes de desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 369.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación de la resolución escrita respectiva.

ARTÍCULO 370.- Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 371.- En la elaboración de sus reglamentos, los Ayuntamientos podrán establecer sanciones inferiores a las establecidas en esta Ley, mientras no cuenten con ellos, las autoridades deberán aplicar a los infractores de esta Ley y las sanciones conforme a las disposiciones previstas en este Capítulo.

ARTÍCULO 372.- Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;

II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;

III. Cuando con alguna obra o construcción no se respete u obstruya el derecho de vía o el área de una afectación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano;

IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;

V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o cuando por la realización de una obra o construcción, sin licencia o autorización incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;

VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;

VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano,

VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

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

X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección expedidas por la autoridad competente;

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

XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y

XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones.

La suspensión de los trabajos y/o de la clausura, parcial o total de las obras en ejecución, deberá ser ordenada mediante resolución judicial en los siguientes casos:

I. Cuando en una licencia de construcción se autorice un alineamiento vial que establezca, al predio o lote, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;

II. Que se incumpla con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo descritos gráficamente o en forma expresa en el proyecto arquitectónico autorizado;

III. Se realicen obras, instalaciones o actos en zonas de riesgo establecidas en los Atlas de Riesgo, que no cumplan con el proyecto autorizado; y

IV En cualquier otro caso en el que no se cumpla con el proyecto arquitectónico autorizado, licencia de construcción o resolución expedida por la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 373.- Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa desde 30-treinta hasta 200-docientas veces la unidad de medida y actualización vigente en la zona económica:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y
- c) Cuando se utilice el predio, lote o sus construcciones sin haber obtenido la licencia de uso de suelo o la licencia de uso de edificación correspondiente.
- d) Por incumplimiento a la fracción V del artículo 255 de esta Ley;
- e) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una licencia, permiso o autorización;

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2,000 dos mil veces la unidad de medida y actualización vigente en la zona económica:

- a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;
- b) Cuando por falta de mantenimiento se derrumben parcial o totalmente las edificaciones;
- c) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
- d) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;
- e) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
- f) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de vivienda, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- g) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;
- h) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- i) Cuando se impida la inspección de un inmueble;
- j) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones sin contar con la debida autorización, o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas; o bien cuando se construya un proyecto diferente al autorizado, siempre y que se aumenten los metros cuadrados de construcción, los Municipios pueden establecer diversos rangos de la sanción en razón a los metros cuadrados de construcción y el uso de la construcción o edificación;
- k) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
- n) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;
- o) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- p) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o

III. Multa desde 2,000 dos mil veces la unidad de medida y actualización vigente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

- a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, unidades privativas o edificaciones de un fraccionamiento o conjunto urbano, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente.

ARTÍCULO 374.- Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización; o modificaciones al proyecto arquitectónico autorizado, en ambos casos en las áreas que no sean susceptibles de regularizar mediante la autorización de la licencia;

II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;

III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos no mitigables establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o bien cuando se realicen obras, instalaciones o construcciones en zonas de riesgo mitigable, sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo, por lo que la demolición aplicará para las áreas que no sean susceptibles de regularizar mediante la autorización de la licencia; o

IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 375.- Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;

II. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

ARTÍCULO 376.- Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;

II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; o

III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

ARTÍCULO 377.- La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

ARTÍCULO 378.- Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley o los planes de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

ARTÍCULO 379.- El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

ARTÍCULO 380.- La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

ARTÍCULO 381.- Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico.

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

- a) Polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.
- b) Las obras de urbanización y demás acciones, obras y obligaciones establecidas en las autorizaciones de los proyectos ejecutivos de los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, según el programa de obras autorizado.
- c) Las reparaciones o reconstrucción por las fallas o vicios ocultos derivados por incumplimiento en la calidad de las obras de urbanización de pavimentos, cordones, banquetas y el sistema para el manejo integral de aguas pluviales establecidas en las autorizaciones de los proyectos ejecutivos de los fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.

**CAPÍTULO CUARTO
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

ARTÍCULO 382.- Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 383.- Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

ARTÍCULO 384.- Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

ARTÍCULO 385.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos. De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

ARTÍCULO 386.- En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y,

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

ARTÍCULO 387.- Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 388.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

Tratándose de los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 372 de esta Ley, integrado el expediente administrativo, se turnará al juez competente, para efecto de solicitar la expedición de la resolución judicial en la que se impongan las sanciones de suspensión de los trabajos y/o la clausura parcial o total de las obras en ejecución.

Contra la resolución judicial que se expedita procederán los recursos que establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

En los casos en que las obras o modificaciones al proyecto arquitectónico autorizado, o incumplimientos a la licencia de construcción o a la resolución expedida por la autoridad competente puedan ser autorizadas, una vez expedida la autorización o nueva licencia de construcción, se solicitará al juez competente el levantamiento del estado de suspensión de los trabajos y/o clausura parcial o total de las obras a fin de que se pueda proceder a realizar lo autorizado; o, en caso de no ser regularizable o autorizadas las obras, se solicitará a la referida autoridad judicial, el citado levantamiento para que se proceda a la demolición de lo indebidamente construido.

**CAPÍTULO QUINTO
DE LOS DERECHOS DE LOS PARTICULARES**

ARTÍCULO 389.- Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en esta Ley y en las disposiciones reglamentarias municipales, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos y con las normas relativas al tema en lo principal, en los casos en que no proceda el otorgamiento de la autorización o licencia solicitada se deberá motivar y fundamentar en el acuerdo correspondiente; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;

II. Solicitar la comparecencia de éstos, solo cuando así esté previsto en la Ley, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;

III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en ésta u otras Leyes;

IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;

V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;

VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar, para lo anterior, los Municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita, y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;

VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en ésta u otras Leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;

IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y

X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley.

**CAPÍTULO SEXTO
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

ARTÍCULO 390.- Las autoridades estatales o municipales no podrán en ningún caso rechazar las solicitudes, escritos o documentos que les sean presentados por los particulares en las unidades de recepción de documentos, ventanillas de recepción de trámites u oficinas públicas.

Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la Ley competente, o a falta de disposición expresa, en un término no mayor a veinte días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

De no realizarse la prevención mencionada en el párrafo anterior dentro del plazo aplicable, no se podrá desechar el trámite argumentando que está incompleto. En el supuesto de que el requerimiento de información se haga en tiempo, el plazo para que la dependencia correspondiente resuelva el trámite



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

se suspenderá y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.

ARTÍCULO 391.- Salvo que en otra disposición legal o administrativa de carácter general se establezca otro plazo, presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere la presente Ley y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud, cuando ésta no esté acompañada de toda la documentación que resulte aplicable, se procederá conforme a lo dispuesto por los párrafos segundo y tercero del artículo anterior.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente, por correo electrónico o por correo certificado la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos; se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este Artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

ARTÍCULO 392.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 393.- La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**CAPÍTULO SÉPTIMO
DE LOS MEDIOS DE DEFENSA**

ARTÍCULO 394.- Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas, podrán interponer recurso de revisión ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente.

El plazo para interponer el recurso de revisión será de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

El escrito de interposición del recurso de revisión deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y en el mismo se deberá expresar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;
- III. El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;
- IV. El acto que se recurre y fecha en que se le notifico o tuvo conocimiento del mismo;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

V. Los agravios que se le causen;

VI. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente; y,

VII. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al que se le notifique la preventiva, presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

La autoridad que emitió el acto recurrido y que reciba el recurso de revisión, remitirá el escrito original presentado, sus anexos, así como el expediente correspondiente a su superior jerárquico, quien se hará cargo de su tramitación y resolución.

ARTÍCULO 395.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I. Lo solicite expresamente el recurrente;

II. Se admita el recurso;

III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y

IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

ARTÍCULO 396.- El recurso se desechará de plano cuando:

I. Se presente fuera de plazo; o



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

II. No contenga firma.

ARTÍCULO 397.- No será procedente el recurso de revisión cuando:

I. Existan actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;

II. Los actos no afecten los intereses jurídicos del promovente;

III. El acto se haya consumado de un modo irreparable;

IV. Sea el acto consentido expresamente; y

V. Se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

ARTÍCULO 398.- Será sobreseído el recurso cuando:

I. El promovente se desista expresamente del recurso;

II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo solo afecta a su apersona;

III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;

IV. Hayan cesado los efectos del acto recurrido;

V. Exista falta de objeto o materia del acto; y

VI. No se probare la existencia del acto impugnado respectivo.

ARTÍCULO 399.- En el recurso se admitirá toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la Ley.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

La autoridad administrativa ante quién se tramite el recurso de revisión, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Solo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

ARTÍCULO 400.- El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de tres días hábiles ni mayor de quince días hábiles, contados a partir de su notificación.

Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

ARTÍCULO 401.- Ponen fin al recurso administrativo:

- I. La resolución del mismo;
- II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;
- III. La declaración de caducidad;
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;
- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;
- VI. La falta de materia; y
- VII. El sobreseimiento.

ARTÍCULO 402.- Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia solo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

ARTÍCULO 403.- La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

ARTÍCULO 404.- Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de 5- cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al que se le notifique el acuerdo respectivo, para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

ARTÍCULO 405.- La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya. Cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

ARTÍCULO 406.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

fundar cuidadosamente los motivos por los que considero ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de treinta días naturales.

ARTÍCULO 407.- No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

ARTÍCULO 408.- La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

ARTÍCULO 409.- Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo no inferior a 5-cinco ni superior a 15-quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al que se le notifique el acuerdo de referencia, formulen sus alegatos y presente los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

ARTÍCULO 410.- Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la presente Ley, los afectados podrán presentar el recurso de queja:

I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya resuelto en el plazo legal el asunto a su cargo; y

II. Ante la propia autoridad cuando la resolución corresponda al Ayuntamiento o al Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 411.- El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de revisión.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30-días hábiles dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta tanto al recurso de revisión como al de queja, en el término indicado, se entenderá resuelto en favor del recurrente.

**CAPÍTULO OCTAVO
DE LA DENUNCIA PÚBLICA**

ARTÍCULO 412.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, o las normas oficiales mexicanas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas de seguridad o sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda, para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

- I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados conforme al procedimiento que se regula en los artículos 382 al 388



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

de esta Ley; en los casos de que no se requiera realizar la visita de inspección la autoridad al acordar la admisión de la denuncia expresará las causas o circunstancias por las cuales considera que no es necesaria la visita de inspección, y en todos los casos, ordenará correr traslado a los interesados o presuntos infractores del escrito de denuncia y sus anexos, para que éstos manifiesten lo que a su derecho convenga, ofrezcan pruebas, defensas o excepciones.

ARTÍCULO 413.- La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará que se presente un escrito o en medio electrónico, en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

I. Nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene y copia simple de una identificación oficial del denunciante o, en su caso, de su representante legal, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones;

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del lote o predio del presunto infractor o afectado con la denuncia o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate, en el que se realizan los hechos, acciones u obras que contravienen los ordenamientos citados en el artículo anterior;

IV. La relación de los hechos, actos u omisiones que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas, y las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante;

V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y

VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquellas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones puedan proporcionar información o



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

documentación pertinente, deberán proporcionarla a las autoridades que se las solicite por escrito, cuando la información o documentos sea de carácter reservado, conforme a la legislación de la materia, lo comunicarán a la autoridad solicitante, la cual deberá manejarla bajo la más estricta confidencialidad.

Toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligado a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan. Cuando por infracciones a esta Ley, a los planes o programas de desarrollo urbano o a las normas oficiales mexicanas en esta materia, se causen daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, para en caso de ser presentado en juicio.

**CAPÍTULO NOVENO
DE LOS MEDIOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

ARTÍCULO 414.- Para la solución de controversias que se susciten en materia de desarrollo urbano, se promoverá la utilización de métodos alternos para la solución de conflictos, sujetándose a las disposiciones de la Ley de la materia.

La Secretaría y los municipios, promoverán la conformación de centros de métodos alternos especializados en materia de desarrollo urbano, así como la capacitación técnica de sus integrantes, a efecto de contar con especialistas que estén en posibilidad de proponer las mejores soluciones, respetando en todo caso las disposiciones de esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano.

Para ello celebrará convenios de coordinación con los municipios, así como de concertación para la capacitación, profesionalización y certificación con asociaciones y colegios de profesionistas, e instituciones educativas.

**TÍTULO DÉCIMO TERCERO
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA**

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOCIAL**

ARTÍCULO 415.- El Estado y los municipios, promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano y Metropolitano.



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

ARTÍCULO 416.- Las autoridades deberán promover la participación social al menos en las materias siguientes:

I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los planes o programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta Ley;

II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el Mejoramiento y Conservación de zonas populares de los Centros de Población y de las comunidades rurales e indígenas;

V. La protección del patrimonio natural y cultural de los Centros de Población;

VI. La preservación del ambiente en los Centros de Población; y

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los Centros de Población.

**CAPÍTULO SEGUNDO
INFORMACIÓN PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS**

ARTÍCULO 417.- Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y Zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, Barrios y colonias.

Las autoridad estatal y municipal en materia de desarrollo urbano, tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los planes y programas de ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

ARTÍCULO 418.- La Secretaría, los municipios y en su caso los institutos de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información y en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

**CAPÍTULO TERCERO
DE LOS OBSERVATORIOS CIUDADANOS**

ARTÍCULO 419.- El gobierno del estado, por conducto de la Secretaría, y los municipios, por conducto del titular de la dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano, promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

ARTÍCULO 420.- Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, las autoridades a que se refiere el artículo anterior, deberán:

- I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de Desarrollo Urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;



**GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO**

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial;

VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio, y

VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

El Estado establecerá las regulaciones específicas a que se sujetará la creación y operación de observatorios urbanos y para el ordenamiento territorial con base en esta Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor a los treinta días naturales de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 9 de septiembre de 2009.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

CUARTO. Los Municipios promoverán las reformas necesarias para ajustar los reglamentos municipales a las disposiciones de esta Ley, en las materias de su competencia.

QUINTO. Los planes y programas de desarrollo urbano deberán adecuarse al presente ordenamiento en un plazo no mayor al 28 de noviembre de 2019



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

SEXO. Las disposiciones contenidas en el Título Décimo Segundo, Capítulos Segundo y Tercero, de la presente Ley, en cuanto a las sanciones en las que sea competente la autoridad judicial, entrarán en vigor dentro de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de ésta ley.

SÉPTIMO. En un plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Congreso del Estado deberá reformar las disposiciones legales correspondientes con el objeto de crear los órganos judiciales competentes en la materia de la presente Ley.

OCTAVO. En un plazo no mayor a seis meses contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, la Secretaría y los Municipios instalarán los órganos colegiados a que alude éste ordenamiento.

NOVENO. Los planes y programas de desarrollo urbano que se encuentran vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán en su vigencia y surtirán todos sus efectos legales.

DÉCIMO. Los trámites, solicitudes o expedientes administrativos que se hayan iniciado durante la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a que se refiere el segundo transitorio de esta Ley, se resolverá con las disposiciones de la referida Ley de Desarrollo Urbano.

DÉCIMO PRIMERO. Se tiene por constituida la Zona Metropolitana de Monterrey, de acuerdo al Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León de fecha 23 de enero del año 1984, que declara la existencia de la zona conurbada integrada por los municipios de Monterrey, Apodaca, General Escobedo, Guadalupe, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina; y su ampliación con los municipios de Juárez y García, según Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León de fecha 30 de noviembre del año 1988, que también aprueba el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 - 2010.

Por lo anterior, no será necesario realizar los procedimientos de integración y constitución de la Zona Metropolitana de Monterrey, establecido en esta Ley, salvo que se integren o incorporen nuevos municipios a la zona metropolitana, rigiéndole en lo conducente las disposiciones en relación a la integración de la Comisión, sus competencias, su funcionamiento, la integración del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano y su funcionamiento, y las demás disposiciones, en lo no previsto en los convenios, acuerdos o programas vigentes."



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Le reitero las seguridades de mi más atenta y distinguida consideración.

Monterrey, Nuevo León a 04 de septiembre de 2017.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN
PODER EJECUTIVO

Atentamente,
EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

JAIME HELIODORO RODRÍGUEZ CALDERÓN



EL C. SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO

[Signature]
MANUEL FLORENTINO GONZÁLEZ
FLORES

EL C. SECRETARIO DE FINANZAS
Y TESORERO GENERAL DEL
ESTADO

[Signature]
CARLOS ALBERTO GARZA
IBARRA

EL C. SECRETARIO DE
INFRAESTRUCTURA

[Signature]
JESÚS HUMBERTO TORRES PADILLA

EL C. SECRETARIO DE
DESARROLLO SUSTENTABLE

[Signature]
ROBERTO RUSSILDI MONTELLANO

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DE 2017.