

AÑO: 2017

EXPEDIENTE: 11153/LXXIV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE: DIVERSAS ORGANIZACIONES CIVILES DE NUEVO LEON

ASUNTO RELACIONADO.- MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN DIVERSOS COMENTARIOS Y PROPUESTAS PARA SER CONSIDERADAS EN LA INICIATIVA DE LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 11 de Octubre del 2017

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

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

HONORABLE CONGRESO DE NUEVO LEON

- Dip. Lic. Karina Marlen Barrón Perales ; Presidenta
De la Mesa Directiva
- Dip. Lic. José Arturo Salinas Garza ; Coordinador del Partido
Acción Nacional (PAN)
- Dip. Lic. Marco Antonio González ; Coordinador del Partido
Valdez Revolucionario Institucional
(PRI)
- Dip. Lic. Eugenio Montiel Amoroso ; Coordinador de Diputados
Independientes
- Dip. Lic. Samuel Alejandro García ; Coordinador del Partido
Sepúlveda Movimiento Ciudadano
(PMC)
- Dip. Ing. Sergio Arellano Balderas ; Coordinador del Partido
Del Trabajo (PT)
- Dip. Dr. Felipe de Jesús Hernández ; Coordinador del Partido
Marroquín Verde Ecologista de México
(PVEM)
- Dip. Prof. Rubén González Cabrieles ; Coordinador del Partido
Nueva Alianza (PNA)
- Dip. Ing. Jesús Angel Nava Rivera ; Presidente de la Comisión
De Desarrollo Urbano
- Dip. Lic. Andrés Mauricio Cantú ; Presidente de la Comisión
Ramírez De Desarrollo Metropolitano

Honorables integrantes de la LXXIV Legislatura del Estado de Nuevo León.

En el marco de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que es de orden público, de interés social y de observancia general en todo el territorio nacional, el Congreso de Nuevo León ha anunciado, que en este período ordinario de sesiones se votará la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Las Cámaras Empresariales de Nuevo León, ponemos a su consideración los temas y conceptos que deberán estar contemplados en el nuevo ordenamiento que se pretende aprobar.



USOS INDUSTRIALES:

Nuevo León es un Estado altamente orientado hacia las manufacturas, es fundamental mantenerlo competitivo, las industrias ubicadas en los polígonos intra-urbanos, así como las nuevas industrias que están llegando a nuestro Estado, por razones de logística, por las salvaguardas requeridas, por los altos costos de las tierras, necesariamente tienden a ubicarse en las periferias, y dado que en el nuevo orden que se avecina, los planes de desarrollo urbano municipales, establecerán límites a los centros de población, es imperativo que los usos industriales cuenten con un procedimiento especial, ágil y oportuno, para que dado el caso, se tengan que ubicar fuera de los límites de los centros de población, se detone el mecanismo dentro de la Nueva Ley de Desarrollo Urbano, para la “Pronta Incorporación de los Predios” a los centros de población, y no perder competitividad ante otras entidades federativas del país o incluso, no perder competitividad en el ámbito internacional.

USOS COMERCIALES Y SERVICIOS:

Nuevo León es el Estado con el mayor índice de comercio y servicios formales en el país; El comercio y los servicios complementarios a las necesidades de la población, están altamente integrados y requieren no perder su dinámica y competitividad, la nueva legislatura deberá considerar que sobre las vías subcolectoras, colectoras, arteriales y principales, se “Ubiquen Los Usos Comerciales y los Servicios”, y les asignen la opción de los usos mixtos para que la población satisfaga sus necesidades en las cercanías.

Para los usos considerados no peligrosos, deberá existir un procedimiento de “Autorización Muy Agil”, que nos permita ser eficientes y competitivos.

Se deberá eliminar la microzonificación detallada de los usos de suelo comerciales, dejando solo los usos restringidos por riesgo a la salud.

EL EMPLEO:

En Nuevo León el empleo formal representa el 66% de la Población Económicamente Activa, distinguiéndose como la Entidad Federativa número uno del país.

Una buena Legislación Urbana que fomente el desarrollo y la inversión, se traducirá en más y mejores empleos formales, en beneficio de nuestra población.

La industria inmobiliaria es la responsable de crear los espacios para el trabajo, el comercio, los servicios, el esparcimiento, la residencia, la educación, el deporte, el culto y todas las actividades de la población.

La cadena productiva inmobiliaria está integrada por: La fabricación de los materiales, la distribución, la comercialización, la construcción y la venta o renta de los productos inmobiliarios; La derrama económica que incluye parques industriales, centros de distribución, centros comerciales, centros turísticos, centros de entretenimiento, centros de salud, educativos, deportivos, vivienda en todos sus segmentos, y todos los espacios requeridos, en Nuevo León asciende a

70,000 millones de pesos anuales y genera más de 400,000 empleos permanentes, por lo que resulta imperativo que la Nueva Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, tenga un enfoque de fomento al desarrollo inmobiliario, que sea clara, desprovista de contradicciones, que no se preste a interpretaciones que solo crean confusión, retraso y corrupción.

Se debe crear un “Nuevo Modelo de Gestión Urbana”, que fomente el desarrollo, que no detenga la inversión y al mismo tiempo que la norma se cumpla a cabalidad.

Recomendamos implementar el “Trámite Inmediato”, mediante la figura del VTO, Verificador de Trámite y Obra, profesional certificado por la autoridad, que verifique el cumplimiento de la norma.

USOS HABITACIONALES:

La vivienda está perdiendo dinamismo en Nuevo León, en los últimos 3 años se han colocado menos hipotecas que el año anterior.

Una Legislación Estatal Urbana Competitiva, además de sustentable en materia ambiental, económica y social, así como la homologación de los reglamentos Municipales de Zonificación, Usos de Suelo, Construcción y Ecología, nos permitirá recuperar la dinámica y consolidar el liderazgo de nuestro Estado en materia de vivienda.

Nuestra competitividad es fundamental, sobre todo ante las otras dos grandes áreas metropolitanas del país.

El área metropolitana de Monterrey concentra el 88% de la población del Estado con 4.4 millones de habitantes, 1.1 millones de hogares, con 4.0 miembros por familia; Se estima que en los próximos 23 años, para el 2040, la población crecerá un 45% para llegar a 6.4 millones de habitantes y el parque habitacional crecerá un 90%, para llegar a 2.1 millones de hogares con 3.0 miembros por familia; Proyectando los índices poblacionales actuales se estima que la ciudad se

estabilizará entre 6.0 y 6.4 millones de habitantes y dejará de crecer, como ya sucedió con muchas ciudades europeas y sudamericanas.

La nueva Ley de Desarrollo Urbano Estatal, tomando como marco la Ley General de Asentamientos Humanos, establecerá límites a los centros de población, fomentando la densificación y propiciando ciudades más compactas, por lo tanto, deberá contener los mecanismos de equidad para que todas las formas de crecimiento urbano, como apertura de nuevas zonas al desarrollo, densificación con media verticalidad, densificación con alta verticalidad, crecimiento implosivo, regeneración y reciclaje de espacios, se fomenten y se puedan desarrollar en condiciones competitivas para que sean asequibles para la población.

La nueva Legislación deberá contemplar:

Para los usos unifamiliares:

- Superficie mínima de lote.....: 90.00 M²
- Frente mínimo de lote.....: 6.00 M²
- Ancho de vías locales.....: 12.00 M²

Para los usos multifamiliares:

- Homologar vivienda dúplex y triplex, en su tipología vertical y horizontal
- Adecuar los 22 M² por vivienda de área de cesión prevista para los usos unifamiliares y dejar solo el 17% de área vendible.

Las áreas urbanizables deberán tener:

- A) Uso de suelo.....: Flexible
- B) Densidad.....: Flexible
- C) Estacionamiento.....: Flexible
- D) Altura.....: Flexible
- E) CUS.....: Libre
- F) COS.....: Libre
- G) CAAV.....: Libre
- H) Remetimientos.....: Libre

Para las tramitaciones en general:

- Tiempos de trámite limitarlos a no más de 10 días hábiles por cada etapa tramitada.
- Incorporar la Afirmativa Ficta si no se da respuesta oportuna.

- Establecer sanciones económicas severas a la autoridad que incumpla los tiempos de respuesta o retrase deliberadamente las autorizaciones.
- Dentro de los límites del Centro de Población no deberá existir ninguna restricción al desarrollo y crecimiento urbano, solo los riesgos no mitigables y las áreas naturales protegidas por el Estado o la Federación.
- Dentro de los límites del Centro de Población, la autoridad competente para las autorizaciones de los usos no peligrosos, será la municipal y no podrá participar el Estado ni la Federación.

LA CAPITAL DE NUEVO LEON:

El área Metropolitana de Monterrey con sus 13 Municipios conurbados, deberá funcionar coordinadamente.

En la actualidad, por diversas razones de índole político, económico, administrativo o técnico, no existe coordinación metropolitana. Es claro que en materia de desarrollo urbano, dependiendo del nivel de la planeación, algunas atribuciones deben ser metropolitanas y otras municipales.

Queremos que la Capital de Nuevo León sea, Sustentable, Competitiva, Segura, Ordenada, Armónica, Asequible, Limpia, Bella, con Calidad de Vida; Para lograrlo proponemos un "ORGANISMO DE PLANEACION URBANA DE NUEVO LEON".

Este organismo contaría con la representación de la autoridad Estatal, las autoridades Municipales y la Iniciativa Privada.

Su carácter sería eminentemente técnico, sería responsable de la Planeación Urbana en materia Ambiental, Pluvial, Vial Primaria, Infraestructura Primaria y Movilidad.

Los Municipios continuarían atendiendo la Planeación Urbana en materia de Vialidades Secundarias, Infraestructuras Secundarias, Usos de Suelo, Salvaguardas, Densidades y todo tipo de Autorizaciones.

Este organismo sería responsable de la elaboración de los proyectos resultantes de la Planeación Urbana, y las diferentes Autoridades en el ámbito de su competencia y su jurisdicción territorial, serían las responsables de ejecutar los proyectos en los tiempos previstos en la planeación.

Honorables Diputados integrantes del Congreso, tenemos plena confianza que sus señorías actuarán con absoluta responsabilidad y votarán la Ley que Nuevo León requiere para consolidarse como el Estado Líder que México necesita, para continuar con nuestro Desarrollo que se traduzca en bienestar para los Nuevoleoneses.