

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVI Legislatura

PROMOVENTE: CC. MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ Y MARCELO SEPÚLVEDA FERRER,

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE.

MEDIANTE EL CUAL SOLICITAN QUE SU INICIATIVA RELATIVA A LA REFORMA A LA LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, SEA RETURNADA A LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

MEDIANTE EL CUAL REMITEN OBSERVACIONES A SUS INICIATIVAS RELATIVAS A LAS REFORMAS DE DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2021, 01 DE DICIEMBRE DEL 2021, 15 DE DICIEMBRE DEL 2021

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

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

DIP. IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA
PRESIDENTA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
PRESENTE.-

30 DE NOVIEMBRE DE 2021

PROMOVENTES:

C. DR. MIGUEL O. ZÁRATE MARTÍNEZ
C. MARCELO SEPÚLVEDA FERRER

ASUNTO RELACIONADO: INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, ADICIONANDO LOS ARTÍCULOS 46 BIS, 46 BIS 1, 46 BIS 2, 46 BIS 3, 46 BIS 4, 46 BIS 5, 46 BIS 6 Y 46 BIS 7, PARA ESTABLECER LOS PROCEDIMIENTOS A TRAVÉS DE LOS CUALES LOS INTERESADOS PUEDAN SOLICITAR ANTE EL ORGANISMO "SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, I.P.D.", LA AUTORIZACIÓN DE FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA Y DREANJE, ASÍ COMO EVALUAR Y CUANTIFICAR EL COSTO DE LA APORTACIÓN A REALIZAR.

DIP. IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA
PRESIDENTA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-



MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ y MARCELO SEPÚLVEDA
FERRER, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ante Usted
con el debido respeto comparezco a exponer:

Que por medio del presente escrito ocurrimos a presentar **INICIATIVA DE REFORMA DE LEY**, respecto a la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, conforme a lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Derivado de la aprobación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se determinó que la autorización de densificaciones y acciones de crecimiento estaría condicionado a que éstas 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. No obstante, en caso de que existiera una insuficiencia en materia de infraestructura, podría aprobarse el proyecto constructivo siempre que el interesado asuma el costo necesario para recibir estos servicios:

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

...

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

...

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

...

3. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y

equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo. . .”.

Es el caso que en la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, no se encuentra establecido un procedimiento a través del cual los interesados puedan solicitar ante el organismo “Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.”, la autorización de una factibilidad del servicio de agua y drenaje; así como tampoco existe un procedimiento que permita evaluar y cuantificar el costo de la aportación a realizar.

Con base en lo anterior, se propone la siguiente reforma a la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

“CAPÍTULO X BIS

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE FACTIBILIDADES

Artículo 46 bis.- *En los casos de densificaciones o de nuevas construcciones ubicadas dentro de la zona conurbada de Monterrey, N.L., las personas físicas o morales que deban tramitar una factibilidad para la prestación del servicio público de agua potable y drenaje sanitario, conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o los reglamentos municipales de la materia, deberán cumplir con las disposiciones de este capítulo.*

Artículo 46 bis 1.- *El interesado en obtener la factibilidad deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- I. Acreditar la propiedad o posesión del inmueble;*
- II. Presentar el proyecto arquitectónico y de instalaciones, en los que se especifique:*
 - A. El uso de la edificación;*
 - B. En su caso, el número de viviendas por construir; y,*
 - C. Su relación con el espacio público.*
- III. La autorización de la factibilidad de uso de suelo del inmueble, expedida por la autoridad municipal competente.*
- IV. Pagar los derechos correspondientes; y,*
- V. Los demás que se establezcan en el reglamento de esta Ley.*

Artículo 46 bis 2.- Recibida la solicitud de factibilidad, el organismo "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.", contará con un plazo de 30 días hábiles para resolver sobre la procedencia de la factibilidad.

En caso de que se estime que el trámite se encuentra incompleto, podrá requerirse al interesado por una sola ocasión, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud de factibilidad, para que subsane las deficiencias advertidas. Dicho requerimiento deberá ser notificado personalmente en el domicilio proporcionado por el interesado.

De no realizarse el requerimiento mencionado 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 se haga en tiempo, el plazo para que la dependencia resuelva el trámite 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 46 bis 3.- Integrado el expediente, la dependencia procederá a evaluar la documentación presentada.

En caso de que la factibilidad no pueda ser autorizada, debido a la insuficiencia de infraestructura pública en la zona, la dependencia deberá notificar al interesado a fin de que en un plazo de 5 días hábiles manifieste su deseo de asumir el costo total de la construcción, adecuación o el mejoramiento de la infraestructura faltante.

Artículo 46 bis 4.- En caso de que el interesado manifieste su intención asumir el costo total de la construcción, adecuación o el mejoramiento de la infraestructura faltante, la dependencia contará con un plazo de 30 días hábiles para elaborar un dictamen técnico en el que se justifique y se detalle la infraestructura necesaria para mitigar el impacto ocasionado por el proyecto que se pretende desarrollar.

Artículo 46 bis 5.- Para determinar el costo de la infraestructura a que refiere el artículo anterior, la dependencia deberá contar con una cotización en la que se desglose el costo de los materiales, maquinaria, mano de obra y en general todos los conceptos que sean necesarios para la construcción, adecuación o el mejoramiento de la infraestructura asociada al proyecto que se pretende desarrollar, conforme al dictamen técnico que se señala en el artículo anterior.

Esta cotización deberá ser tramitada por la dependencia en un plazo no mayor a 20 días hábiles posteriores a la fecha de conclusión del dictamen técnico.

Artículo 46 bis 6.- En ningún caso podrá solicitarse al interesado que asuma el costo de obras para el mejoramiento de la infraestructura pública, cuando estas

obras no tiendan a mitigar el impacto ocasionado por el proyecto que se pretende desarrollar, o cuando dichas obras se ubiquen fuera de la zona de impacto del proyecto.

Artículo 46 bis 7.- Una vez que la dependencia cuente con el dictamen técnico y la cotización correspondiente, se notificará y citará al interesado para que en un plazo no mayor a 10 días hábiles proceda a formalizar el convenio a través del cual se obligue a asumir el costo total de la construcción, adecuación o el mejoramiento de la infraestructura faltante. En caso de que el interesado no atienda el requerimiento, se negará la expedición de la factibilidad solicitada.

Formalizado el convenio, se expedirá la factibilidad de prestación del servicio público. El convenio será parte integrante de la factibilidad".

Sin más por el momento, quedamos de ustedes.

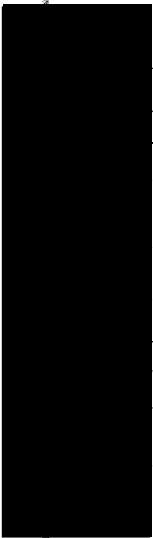
~~ATENTAMENTE~~
San Pedro Garza García, N.L., a la fecha de su presentación

~~DR. MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ~~

LIC. MARCELO SERULVEDA FERRER



9:26 h,



En caso de que el titular de este pasaporte requiera de asistencia o protección del gobierno mexicano, se recomienda que acuda a la representación diplomática o consular mexicana más cercana.

Baja California Sur

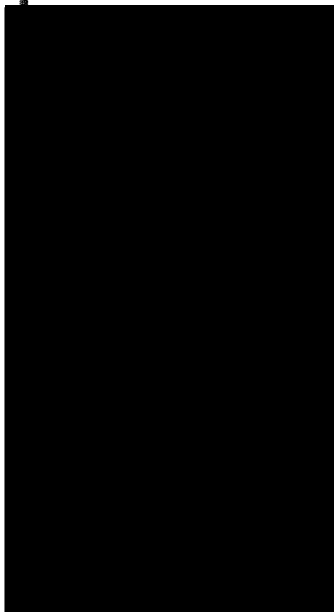
EN CASO DE EMERGENCIA NOTIFICAR A:
IN CASE OF AN EMERGENCY PLEASE NOTIFY:
EN CAS D'URGENCE PRIERE DE NOTIFIER A:

Nombre: _____
Dirección: _____
Entidad Federativa: _____
C.P.: _____ Teléfono: _____

DOMICILIO DEL TITULAR / HOLDER'S ADDRESS
ADRESSE DU TITULAIRE

Dirección: _____
Entidad Federativa: _____
C.P.: _____ Teléfono: _____

ESTE PASAPORTE ES VALIDO PARA TODOS LOS PAISES
THIS PASSPORT IS VALID FOR ALL COUNTRIES
CE PASSEPORT EST VALABLE POUR TOUS LES PAYS



Estados Unidos Mexicanos

Nombre(s) / First Name(s) / Prénom

MARCELO

Apellido(s) / Last Name(s) / Nom

Fecha de nacimiento / Date of Birth / Date de naissance

Centro de nacimiento / Place of Birth / Lieu de naissance

Fecha de expedición / Date of Issuance / Date de délivrance

Firma del titular / Signature of Holder / Signature du titulaire



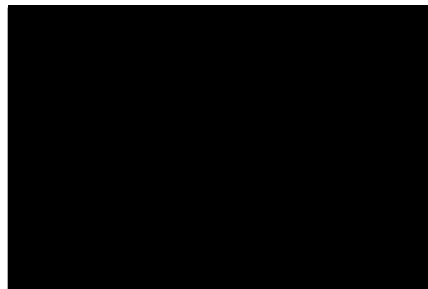
802



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
ZARATE
MARTINEZ
MIGUEL OSWALDO
DOMICILIO

SEXO: H



C. DIPUTADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-

MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ y MARCELO SEPÚLVEDA
FERRER, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ante Usted
con el debido respeto comparezco a exponer:

Que por medio del presente escrito ocurrimos a solicitar la baja de la
INICIATIVA DE REFORMA DE LEY de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para
el Estado de Nuevo León, presentada el día 30-treinta de noviembre del año en
curso, turnada a esta Comisión de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable. Esto a
fin de que la aludida iniciativa sea turnada a la Comisión de Desarrollo Urbano de
este H. Congreso, misma que se considera competente atento a la materia de la
iniciativa presentada.

Lo anterior se dice así debido a que en términos del artículo 39 del Reglamento
para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, la Comisión de
Desarrollo Urbano la comisión competente para conocer de la legislación relativa a
los asentamientos humanos:

*"Artículo 39.- Para la elaboración de los Proyectos de Dictámenes, las
Comisiones de Dictamen legislativo, establecidas en los términos del Artículo
70 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, conocerán de los siguientes
asuntos:*

...

IX.- Comisión de Desarrollo Urbano:

*a) La legislación relativa a asentamientos humanos, ordenamiento territorial,
desarrollo urbano y vivienda en el Estado;*

...

*d) Lo concerniente al desarrollo y planificación de centros de población
alternos al área metropolitana de Monterrey para reordenar el desarrollo
regional".*

En ese orden de ideas, no debe perderse de vista que aún y cuando la
iniciativa de reforma de ley es relativa a la Ley de Agua Potable y Saneamiento para
el Estado de Nuevo León, lo cierto es que, tal y como se expuso en el apartado de
exposición de motivos, lo que se pretende es adecuar esta norma a las nuevas

exigencias derivadas de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Norma en la que se determinó que la autorización de densificaciones y acciones de crecimiento (como lo es la ejecución de nuevas construcciones) estaría condicionado a que éstas no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje, entre otros.

Luego entonces, es claro para los suscritos que la materia de la iniciativa de reforma consiste en la implementación de un procedimiento y mecanismos para determinar el monto de las aportaciones que deberán realizar los interesados, a fin de obtener una factibilidad de prestación de servicios de agua y drenaje. Esto para estar en condiciones de obtener la autorización de una acción de crecimiento en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

De ahí que si bien la pretendida reforma sea a la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, el fondo de la reforma es en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano; motivo por el cual, se considera, deberá ser analizada y dictaminada por la aludida Comisión de Desarrollo Urbano de este H. Congreso.

Por lo anteriormente expuesto, de esta H. Comisión se solicita lo siguiente:

PRIMERO: Se acuerde la baja de la iniciativa de reforma de ley, el índice de asuntos turnados a la Comisión de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del H. Congreso del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Se turne la iniciativa de reforma de ley a la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes.

A T E N T A M E N T E

San Pedro Garza García, N.L., a la fecha de su presentación

[Redacted signature block]

DR. MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ

[Redacted signature block]

LIC. MARCELO SEPÚLVEDA FERRER



9.39 h 3/A



COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

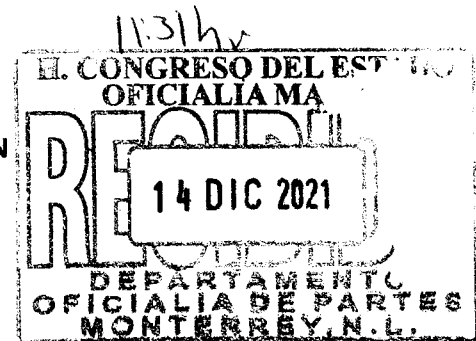
Monterrey, Nuevo León, 14 de diciembre de 2021

DIPUTADA IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA

C. PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXVI LEGISLATURA

PRESENTE.-



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

Conociendo las iniciativas números **13290, 13763, 13849, 14923 y 14924** en las que solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos, los abajo firmantes, todos vecinos y representantes de diferentes colonias del sur de la ciudad de Monterrey, la oportunidad para presentar nuestros comentarios y propuestas que, como ciudadanos responsables formamos parte integral de esta gran ciudad de Monterrey, trabajando día con día para mantener y mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos exigiendo a las diferentes entidades gubernamentales el cumplimiento de sus obligaciones legales para con nosotros de acuerdo a lo que tenemos derecho según dicta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En primer término, como premisa para todos los firmantes e integrantes de las Mesas Directivas de las Colonias Zona Sur de Monterrey y del Consejo de Vecinos del Distrito Tec, es muy importante, Lic. Ivonne Liliana Álvarez García, que no se cambia y/o modifique la actual Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente y, sobre todo, respetar los candados establecidos en las áreas de cesión **SOLICITANDO QUE ESTAS OBSERVACIONES QUE REALIZAMOS, SE ANEXEN A LOS EXPEDIENTES DE LAS CINCO INICIATIVAS 13290, 13763, 13849, 14923 y 14924**, y que como representantes nuestros en el Congreso y garantes de la vigilancia del respeto a las leyes, la justicia, la legalidad, los derechos humanos y sobre todo a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León, voten, conscientes de la gran responsabilidad que

tienen para con todo el pueblo de Nuevo León y no en favor de unos cuantos, en estricto apego a derecho y de acuerdo a los principios establecidos y aquí expresados por esta vía por todos los firmantes.

Señora Diputada Presidenta, con mucho orgullo y satisfacción podemos afirmarle a usted que participamos activamente en la **formulación** de la citada Ley Estatal en 2017, y, con pleno conocimiento de causa basado en las experiencias que tenemos día a día en cada uno de los sectores por nosotros representados, hemos estado dando **seguimiento** y vigilando el cumplimiento a lo ordenado en ésta y concluimos como resultado de nuestra **evaluación**, que es imperante que ustedes, todos los integrantes de la LXXVI Legislatura del Estado de Nuevo León, frenen de una vez por todas la continuidad del deterioro de nuestra ciudad Metropolitana que han estado autorizando diferentes entes de gobierno, estatales y municipales en turno de las últimas dos décadas, accediendo a la presión e intereses de unos cuantos y en perjuicio de todos los avecindados en las citadas zonas por más de 30 o 40 años y sin considerar que:

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

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

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

Por otra parte, en este mismo artículo 1º. Y en lo que se refiere"y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...", es muy importante para nosotros informarles que el Programa de las Naciones Unidas HÁBITAT III denominada: Nueva Agenda Urbana, adoptada en HÁBITAT III, el 20 de Octubre de 2016, cuenta con lineamientos para el desarrollo urbano sostenible de los próximos 20 años para lograr los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) y que trabaja por un mejor futuro urbano. Su Misión es promover el desarrollo de asentamientos sostenibles desde el punto de vista social y medioambiental y proporcionar vivienda adecuada para todos. ONU-Hábitat proyecta ciudades y asentamientos humanos bien planificados, bien gobernados y eficientes, con viviendas, infraestructura y acceso universal a empleo y servicios básicos como agua, energía, y saneamiento. La Agenda de Hábitat III, cuenta con Principios y Compromisos y en éstos está la Inclusión, no dejar a nadie atrás, reorientando la manera de planificar, financiar, desarrollar, dirigir y gestionar las ciudades. Donde hay Congestión, llevar a cabo la Conectividad; donde hay Vulnerabilidad, realizar la Resiliencia. En estos mismos Principios y Compromisos está Garantizar la Sostenibilidad del Medio Ambiente y Adoptar enfoques centrados en las personas. Dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: 37. "Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de

personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.”

Por otro lado, contempla 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) y algunos de estos objetivos involucrados en el tema que nos ocupa en estos momentos están el 3.- Salud y Bienestar; 11.- Ciudades y Comunidades Sostenibles; 13.- Acción por el Clima; Vida de Ecosistemas Terrestres.

Analizando y evaluando este punto, Programa de las Naciones Unidas-Hábitat III, concluimos que este compromiso internacional, en el Estado de Nuevo León, es un compromiso incumplido toda vez que los edificios departamentales y de servicios que han sido autorizados en el área metropolitana de Monterrey, con una densidad alta, carecen de espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con los requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la propia Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y lo que vemos en dichas edificaciones es solo cemento y más cemento debido a que éstas son autorizadas en terrenos pequeños que no cumplen con los lineamientos de la Ley y por lo tanto, estos espacios “verdes” solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuario; así como el incumplimiento de contar con áreas verdes ya que con la instalación de algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios que son tan importantes para que cumplan la función de absorción que requiere y que nos proporcionen la salud y el bienestar de los vecinos colindantes a la que tenemos derecho de acuerdo a la nuestra Carta Magna, y como consecuencia, y en ninguno de los casos promueven la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso internacional.

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

A este respecto, actualmente la construcción de edificios, ya sean multifamiliares, departamentales, de servicios y fraccionamientos, por mencionar algunos, autorizados en los últimos 20 años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con los lineamientos establecidos en éstos, toda vez que al autorizar la densificación lo han hecho sin realizar las mejoras en la vialidad, en la ampliación de los servicios básicos como son la distribución de energía eléctrica, agua, drenaje, rehabilitación de banquetas; tampoco hay un control en la instalación del cableado para el tendido eléctrico y los servicios de comunicación, por mencionar algunas, lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en las zonas donde se han construido y se están construyendo grandes edificaciones y que en muchas ocasiones, rebasan los límites en la altura, lo que hace es afectar severamente la calidad de la distribución de los servicios de agua, electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro constante de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de éstos.

Compromiso 46. “Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores

económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.”

Con respecto a este Compromiso del Estado Mexicano, en Nuevo León no se está respetando ni cumpliendo ya que la vivienda es muy costosa aún y cuando sean de interés social por lo que no es asequible para que las personas de más escasos recursos puedan contar con una casa habitación digna. Los fraccionamientos habitacionales que cuentan con casas de interés para la clase media y social se encuentran en casi en los suburbios del área metropolitana no son asequibles y además se incrementa su costo considerando que sus habitantes tienen que incurrir en más gastos para su transportación a sus lugares de trabajo y de estos a sus casas. Aquí también es importante mencionar la dificultad de la movilidad en cuanto a la problemática que estamos viviendo con la pésima calidad en los servicios del transporte urbano, así como su costo tan elevado que disminuye en gran proporción el asignar parte de sus ingresos para dedicarlos a la diversión y recreación de las familias y, que sin duda alguna, disminuye por mucho su calidad de vida a lo que todos tenemos derecho de acuerdo al mandato de nuestra Carta Magna.

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

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

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

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

del Artículo 1º, al segundo párrafo: “Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con **los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad**. En consecuencia, El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la Ley”.

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

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

De lo anteriormente expuesto en este documento, presentamos a usted

Nuestra PROPUESTA

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

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

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

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

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

En la iniciativa 13290 en el

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

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

5.- Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).

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

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

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

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

Propuesta 13763

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

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

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

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

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

Que nos indica esta manifestación de ellos, que quieren que se aplique la ley de manera retroactiva para la densificación en lo ya urbanizado para la cesión del área verde correspondiente

al 22% y por eso solicitan el 17% lo que provocaría, de modificarse de acuerdo a como este grupo está solicitando, sería inconstitucional dicha modificación. Es decir, ellos se basan en que ya fue autorizado el fraccionamiento habitacional unifamiliar y por tal motivo, al ellos solicitar cambio de uso de suelo a multifamiliar o departamental en cualquiera de sus categorías, se estarían ahorrando espacio a ceder como área verde.

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

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

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

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

1. Declaración de Estocolmo sobre el Medio Ambiente Humano
Adopción: Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, 16 de junio de 1972.
2. Convención para Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
Depositario: UNESCO
Aprobada el 16 de noviembre de 1972
Lugar: París, Francia.
3. Carta Mundial de la Naturaleza
Asamblea General de las Naciones Unidas
28 de Octubre de 1982
4. Declaración de Río Sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil, del 3-14 junio de 1992.
Reafirmando la Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente Humano, aprobada en Estocolmo el 16 de junio de 1972.
5. Agenda 21
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo
Río de Janeiro, Brasil
Del 3-14 junio de 1992.
6. Declaración de Nairobi
Adoptada por los ministros del medio ambiente PNUMA
De enero y febrero de 1997.

- Adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas esta Declaración.
7. Convención de las Naciones Unidas de la Lucha contra la Desertificación y la Sequía
París, Francia
17 de Junio de 1994
 8. Declaración Malmo
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmo, Suecia
29-31 mayo de 2000

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

PROTECCIÓN Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS

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

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

Es de **orden público** porque:

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

Es de interés social, porque:

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

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

Artículo 1.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 115

III.- DESPUES DEL i):

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

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey está considerando y aplicando “Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)” en las que establecen una estrategia para

densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Ecovía y esto guía a que si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE.

Aquí aprovechamos para fijar nuestros deseos, como vecinos de la Zona Sur de Monterrey y del Distrito Tec que rechazamos rotundamente que Zonas de desarrollo orientado al transporte (DOT)" en las que establecen una estrategia para densificar y fomentar inmuebles de uso mixto en un radio de 500 metros alrededor de la Línea del Metro y Ecovía y esto guía a que si es sólo habitacional la zona, el incremento de densidad al 100%. En caso de ser uso mixto el establecido (comercio y servicios en primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad es LIBRE, se establezcan en el futuro en la Zona Sur de Monterrey y del Distrito Tec.

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

Por otra parte LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Sección Tercera
De la Imagen Urbana

Artículo 254. 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 conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona.

Así mismo, la **LEY DE DESARROLLO URBANO DE NUEVO LEÓN**

PUBLICADA EN PERIÓDICO OFICIAL # 120-I DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2009.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 239. 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;

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

ARTÍCULO 240 La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

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

Ambas Leyes, y habría que revisar la Ley de Desarrollo Urbano anterior a la del año 2009 para saber si establecía estos mismos lineamientos para controlar la volumetría, mismos lineamientos que no fueron respetados por las autoridades en turno que autorizaron los edificios departamentales y multifamiliares en varios municipios del área metropolitana de Monterrey, por lo que dichas "autorizaciones" son ilegales y, como consecuencia, inconstitucionales.

Es menester informarle a usted que nos encontramos al límite de nuestra paciencia y aceptación de tantas violaciones a todas las leyes y normas aplicables en materia de uso de suelo y medio ambiente por parte las autoridades municipales de cada administración y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una investigación profunda para sancionar y castigar a las autoridades que han estado otorgando dichas autorizaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Iniciativa 13849

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

PROPUESTA: punto 1 de esta iniciativa 13849

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

Con referencia al punto 2 de esta iniciativa 13849

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

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

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

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

Artículo 3

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

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

Artículo 3

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

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

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

IX La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada

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

Sección Tercera

De la Imagen Urbana

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

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

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

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

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

Artículo 255.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPUESTA DE INICIATIVA DE MODIFICACIÓN 14923

Apoyamos totalmente la propuesta de modificación de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, adicionando los Artículos 46 BIS, 46 BIS 1, 46 BIS 2, 46 BIS 3, 46 BIS 4, 46 BIS 5, 46 BIS 6 Y 46 BIS 7, para establecer los procedimientos a través de los cuales los interesados puedan solicitar ante el Organismo "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.," la autorización de factibilidad de servicios de agua y drenaje, así como evaluar y cuantificar el costo de la aportación a realizar.

PROPUESTA DE INICIATIVA DE MODIFICACIÓN 14924

Mediante el cual presentan iniciativa de reforma a diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con la autorización de Licencias de Uso de Suelo y de Construcción para viviendas Unifamiliar.

NUESTRA PROPUESTA:

Es necesario incluir en EXPOSICIÓN DE MOTIVOS que, a la fecha, y por motivo de la Pandemia que estamos viviendo, al presentarse a hacer un trámite de autorización de Licencia de Uso de Suelo y de Construcción para vivienda unifamiliar, el usuario se ve obligado a esperar afuera, a la interperie, haciendo calor, con sol, lloviendo, con frío, etc. Lo que desalienta a iniciar un trámite y a dar seguimiento al mismo.

Apoyamos totalmente esta iniciativa ya consideramos que es en beneficio común de los usuarios.



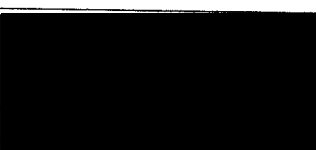


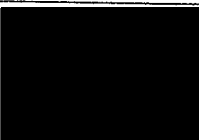










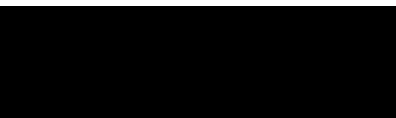
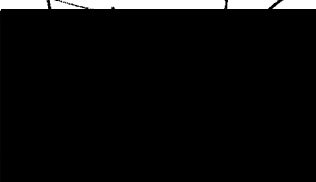
Diputada Presidenta, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía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

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

Atentamente,

Colonia Zona Sur

Consejo Vecinos Distrito Tec

COLONIA	PRESIDENTE Y REPRESENTANTE DE VECINOS	FIRMA
	Lic. Lourdes Garza Quepons 	
	Ing. Heber Zamarripa 	
	Ing. Jorge Federico Muñoz Hagelsieb 	
	Lic. Linda Torres De Esquivel 	
	C. Lucia Escalante Hernández 	
	Lic. Blanca Aurora Garza 	
	Lic. Ana Margarita Rosales González 	
	Ing. Miguel Bazán Marroquin 	
	Arq. Marco Antonio Medina Badiano 	
	Jorge González Gómez 	
	Lic. Adriana Rosalinda Mares López 	

T.A.E.T. Claudia Maria Pozo Riestra

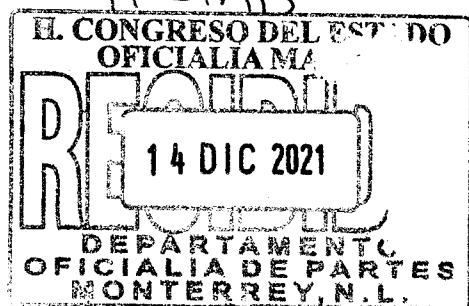
Lic Armando Ayala Quijano

Ing. Juan Gerardo Ordóñez Menchaca

Lic. María Deyanira Salinas Tamez

C. David Rodríguez Castillo

Mtra. Mariela Saldívar Villalobos



Recibi 2-dos originales,
sin anexos