

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## **LXXVI Legislatura**

**PROMOVENTE:** CC. ARQ. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ Y EL ARQ. JOSÉ LUIS SUAREZ PIÑA, INTEGRANTES DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN A.C.

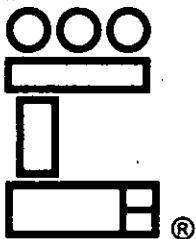
**ASUNTO RELACIONADO** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ASENTAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

**INICIADO EN SESIÓN:** 26 de enero del 2022

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

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.



**C. DIPUTADA IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA**  
**C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León**  
**Presente.-**

**ARQ. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ MÉNDEZ, ARQ. JOSÉ LUIS SUÁREZ PIÑA** en nuestra calidad respectivamente como **PRESIDENTE** y **SECRETARIO** del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A. C., respetuosamente comparecemos y exponemos que:

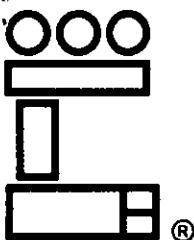
Con fundamento en lo dispuesto 46, 62, 68, 69 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 51 a 59, 102, 103, 104 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, por este medio ocurrimos a presentar formal iniciativa de reforma y adición en diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los términos que a continuación se precisan:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El establecimiento de mecanismos y demás instrumentos imprescindibles para la gobernanza metropolitana en temas de desarrollo urbano es una obligación del Estado. Con preocupación observamos que los Consejos Estatal, Metropolitano y Municipales de los cuales formamos parte las organizaciones firmantes del presente documento, no han sesionado y no hemos sido convocados para atender las materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas ó conurbadas en los que el Estado y los municipios deben trabajar de manera conjunta y coordinada establecidas en el Artículo 32.

La participación activa y continua entre Estado, organismos de profesionales y especialistas en temas urbanos es indispensable para avizorar, discutir y legislar el concepto, vocación e instauración de la ciudad que, en conjunto, debemos desarrollar.

La disposición de políticas habitacionales, de regeneración y re densificación de las áreas urbanas, indicado en la LAHOTDUNL, queda incompleto debido, en parte, a la insuficiencia de información oficial acerca del estado físico actual que guarda la infraestructura, equipamiento, sistemas de movilidad y espacios públicos. Conocer las capacidades, vigencia y estándares de desempeño eficiente de nuestras redes y sistemas urbanos permitirá determinar las estrategias, prioridades y áreas de oportunidad del desarrollo urbano del AMM y municipios conurbados.

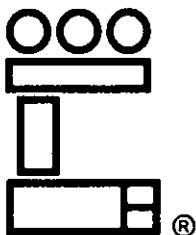


COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

El beneficio común surge una vez que las políticas públicas reconocen la diversidad social y las exigencias de las múltiples dinámicas de la población. Pretendemos –ante todo– evitar el limbo en la planeación urbana, donde impere la conveniencia individual y las leyes creadas para intereses particulares.

A continuación, exponemos tres situaciones a considerar:

1. La ciudad ha transitado desde el escenario industrial del S. XIX hasta las competencias actuales del sector terciario (comercio y servicios). Los predios inicialmente fabriles tienen ahora un potencial reconocido para la vivienda. La conversión del uso de suelo favorece el proceso de densificación, solo en ciertas zonas urbanas que así lo acrediten mediante estudios y valoraciones. El crecimiento regular de la ciudad y otros fenómenos asociados a la evolución de las actividades sociales y económicas han propiciado que algunos predios convocados al comercio y los servicios encuentren vías alternas al uso de suelo originalmente planteado, considerando incorporar vivienda como opción. La situación antes mencionada genera dos problemas:
  - i. 1º. El desarrollo de vivienda pierde atractivo ante inversionistas porque el área de cesión requerida es del 17% ó 22 M2/vivienda (el que resulte mayor) frente a otras tipologías, como el comercio, servicios o industria de las que se exige únicamente el 7%.
  - ii. 2º. Los nuevos desarrollos habitacionales construidos en predios con uso de suelo diferente a vivienda y con área de cesión ya donada, no están obligados a ceder M2 adicionales, dejando a los nuevos residentes sin el espacio público y equipamiento urbano necesario que les permitan un crecimiento sano como individuos y comunidad.
2. La densidad no puede ni debe ser generalizada, debe ser planificada, con un orden respetando el patrimonio histórico existente y en zonas y puntos específicos, con densidad e intensidades diferentes de acuerdo con la factibilidad de consolidación, mejoramiento y crecimiento de estos.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

Lo anterior implica considerar las áreas públicas existentes, la infraestructura de servicios públicos hidráulicos y energéticos, de movilidad y transporte urbano existentes y su factibilidad de mejoramiento, así como el equipamiento urbano que comprende 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.

Para ello se requiere un plan estatal de re densificación para las áreas urbanas, específicamente de los centros municipales comprendidos dentro del Área metropolitana de Monterrey, considerando la situación de áreas públicas existentes y necesidades de cada centro y de todo el conjunto urbano, tomando en cuenta la capacidad física del sitio e identificando las zonas factibles a re densificar o re desarrollar.

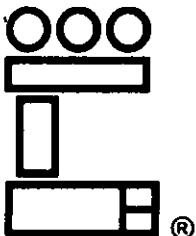
3. Una ciudad compacta, de escala humana y segura debe brindar la posibilidad de vivienda asequible bien ubicada y con cercanía a las fuentes de trabajo, equipamiento público y privado, comercio y servicios. Nos plantea el reto de reducir los volúmenes edificados que sirven de alojamiento a los autos y el costo que se invierte en su construcción, resolviendo la movilidad a base de medios de transporte alternativos como el peatonal, los vehículos no motorizados y el transporte público. La reducción de inversión para edificios destinados a los autos debería beneficiar a los desarrolladores, pero también a quienes los habitarán, mejorando los sistemas de movilidad que utilizarán para desplazarse a sus actividades laborales o recreativas, así como disminuir el costo de las unidades de vivienda abriendo la oportunidad a un mercado de vivienda de interés social y medio que ahora solo se encuentra en predios ubicados en la periferia del Área Metropolitana de Monterrey AMM.

Se establece que las áreas de cesión podrán establecerse en un radio no mayor a 500 metros,

4. tomando como referencia la distancia señalada en la propia Ley (artículo 253<sup>1</sup>) para la cercanía de un edificio con sus cajones de estacionamiento. De la misma manera

---

<sup>1</sup> “Artículo 253...Los espacios de estacionamiento de vehículos, podrán solucionarse:  
(...)



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

consideramos la cercanía de un edificio con sus áreas de cesión ya que esta es la distancia máxima que se esperaría deba recorrer a pie un usuario de las instalaciones. Más allá de esta distancia estaríamos obligando al residente a utilizar otro medio de transporte para hacer uso de las áreas de cesión que le corresponden y esto es inadmisible.

5. Alfonso Reyes definió la ciudad regia con la fórmula de *«honesta fábrica de virtudes públicas»*

Y, en efecto, la sociedad regiomontana ha construido durante 400 años los valores de la cultura industrial. Ahora estamos experimentando la transformación hacia una ciudad de servicios y comercio.

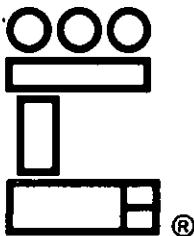
La forma en que los actores sociales observan y evalúan su propia historia es la nueva identidad que iremos construyendo. El valor y protección del patrimonio arquitectónico, industrial, cultural e histórico de Monterrey mantiene los cimientos sobre los cuales los ciudadanos de ahora y mañana construimos la ciudad, el arraigo y amor por nuestra tierra se verá reflejado en las políticas del Desarrollo urbano que nos llevarán a la ciudad sana, incluyente, sustentable humana y resiliente que queremos. El beneficio económico por reducción de cajones de estacionamiento se destinaría al estudio a costear los, catalogación, recuperación y mantenimiento de los edificios históricos que son la memoria de la ciudad y de nuestra sociedad.

La Ley General y la de nuestro Estado coinciden al señalar la posibilidad de densificar las ciudades, supeditado a la disponibilidad de capacidad de infraestructura para servicios, equipamiento y movilidad.

Sin embargo, algo que actualmente no existe o no existe completa ni disponible para consulta de cualquier interesado como debiera ser, documentación de la infraestructura de servicios públicos oficial.

---

II. En predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quinientos metros. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;"



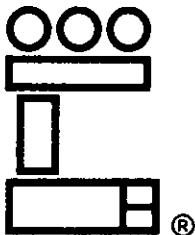
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

Los estudios y datos existentes son insuficientes y no están actualizados, tales como los que determinan la factibilidad para ampliar o mejorar la referida infraestructura y cuando los hay, se trata solamente de estudios aislados, elaborados y orientados a propósitos muy específicos, no necesariamente con un afán de servir como referente imparcialmente científico.

La escasez de información confiable, la desarticulación de la existente así como la falta de publicidad de su contenido dificulta la toma de decisiones para determinar en los Planes estatales, metropolitanos y municipales, que definirán las acciones urbanas futuras.

Los Artículos 253 y 361 plantean mecanismos que promueven la disminución de cajones de estacionamiento basados en resolver la movilidad mediante la implementación de programas alternativos. Pequeños ajustes a estos artículos incentivarán la disminución de cajones de estacionamiento, la mejora de los sistemas de movilidad, y la disposición de los m<sup>2</sup> construidos, otra vez para estacionamiento, para uso de vivienda, promoviendo así la densificación y la vivienda asequible.

Como Colegio de Arquitectos de Nuevo León A. C., proponemos tres soluciones flexibles y razonables que permiten avanzar en el objetivo deseado, sin repetir los problemas de expansión horizontal de la ciudad que ha demeritado la calidad de vida de los neoleoneses. Las soluciones aquí presentadas coadyuvan al cumplimiento de las obligaciones que el Estado tiene para promover, proteger y garantizar el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos con respeto pleno a los derechos de las personas, asegurando el disfrute de las ciudades en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

## Propuesta 1

### **AREAS DE CESIÓN.**

Modificación al Artículo 210...

En los Predios ubicados dentro del AMM:

Se propone homologar el porcentaje de área de cesión para los usos habitacional, comercial y de servicios, industrial y usos complementarios no habitacionales a 17%, sin la posibilidad de cubrir en numerario la donación.

**"Artículo 210.-** 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, el 17% de la superficie de suelo como Área de Cesión Municipal:

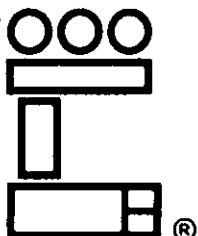
Los lotes o predios con uso distinto al habitacional que incorporen vivienda y que ya han donado el 7% de área de cesión correspondiente deberán ceder el área faltante hasta llegar al 17% ó 22 m<sup>2</sup> /vivienda (lo que resulte mayor).

La cesión del área faltante podrá solucionarse:

- I. Al interior de predio.
- II. En predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quinientos metros. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;

No se autorizará incorporar vivienda en aquellos predios en cuyos alrededores en el radio antes señalado no exista disponibilidad de tierra para efecto de cubrir la cesión municipal ni podrá pagarse en dinero o con predios ubicados fuera del radio de 500-quinientos metros.

Los desarrollos de usos mixtos que cumplan con las mezclas óptimas de comercio y servicios, vivienda de interés social, vivienda media y vivienda de lujo establecidas en los planes metropolitanos recibirán el beneficio de disminuir la cantidad de área de cesión hasta un 50% del excedente del 17%.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

## Propuesta 2

### **CAPÍTULO \_\_\_\_ DE LAS BASES PARA LA REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA**

Se propone la reforma por adición de un capítulo que establezca las bases mínimas para la regulación específica de las zonas de densificación prioritaria, en el cual se contengan los siguientes artículos:

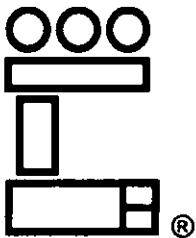
Artículo ....- Dentro de las zonas con política de ordenamiento territorial de Consolidación y Mejoramiento en términos de la Ley General, que se encuentren ubicadas en los municipios conurbados de la ciudad, los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano municipales, o en su caso, en los Programas Parciales o Polígonos de Actuación, se podrán establecer zonas de densificación prioritaria, para lo cual se deberán establecer las mezclas óptimas de comercio, servicios, vivienda de interés social, vivienda media y vivienda de lujo.

El documento público que defina dichas zonas y mezclas de uso, hará constar en su motivación un análisis, que considere la capacidad de soporte del territorio, movilidad urbana, espacios públicos, infraestructura, infraestructura verde, servicios urbanos y equipamientos públicos existentes. Dicho análisis deberá ser avalado y certificado por al menos dos de los Colegios de Profesionistas con ejercicio y sede en el Estado de Nuevo León, en la materia de que se trate.

Las zonas de densificación prioritaria, sin perjuicio de las disposiciones de la presente Ley y de la Ley General, estarán regidas por una normatividad especial dirigida a fomentar la densificación de la ciudad y un desarrollo urbano integral, más sano, humano, asequible, compacto y eficiente.

Los propietarios de los predios ubicados en zonas de densificación prioritaria estarán obligados al financiamiento de la infraestructura y el espacio público requerido para garantizar la sustentabilidad de incremento en potencial urbano, conforme a la Ley de Hacienda para los Municipios de Nuevo León para las contribuciones de mejoría específica; además de contar con todas las factibilidades establecidas en la presente Ley.

Artículo \_\_\_\_.- En las zonas de densificación prioritaria gozarán de la densidad máxima permitida en el Art 140 de la presente Ley.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

Artículo \_\_.- En los predios ubicados en zona que no hayan cubierto la cuota de áreas de cesión en el pasado, el área de cesión será 17% ó 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, la que resulte mayor;

17% del área del predio se utilizará como área verde en el sitio de la construcción; El resto del área de cesión requerida conforme al número de viviendas que se vayan a

construir podrá cederse en predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quintos metros, y únicamente podrá destinarse tanto como área verde como para equipamiento público. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;

Artículo \_\_.- En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos y en predios ubicados frente a plazas, parques camellones o aceras de 3 metros o más quedarán exentos a la aplicación de las áreas libres complementarias.

- i. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser únicamente sobre terreno natural de acceso libre para el público.
- ii. El Área Libre Complementaria-ALC **NO** contará para el cálculo Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y **SI** contará para el Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada.

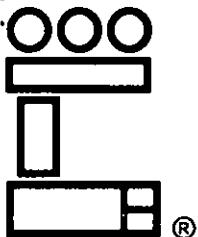
### Propuesta 3.-

## **DENSIDAD, MOVILIDAD y CONSERVACION DE PATRIMONIO HISTORICO**

Modificación al artículo 361 para quedar como sigue:

**Artículo 361.** En concordancia con los artículos 86 y 111 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 CUS mínimo lo determinarán los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: 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%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

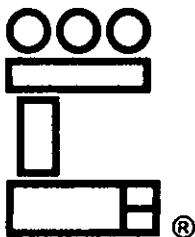
## II. La altura máxima la determinará los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: 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.

## III. En las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme los factores previstos en el reglamento municipal, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

- a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social: ..... hasta 50%-cincuenta por ciento;
- b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:..... hasta 40%-cuarenta por ciento;
- c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial:.... hasta 30%-treinta por ciento; y
- d) Predios comerciales y/o servicios múltiples agrupados:.....hasta 30%-treinta por ciento.

Los Planes Municipales establecerán el número máximo de cajones de estacionamiento permitidos en aquellas zonas donde la demanda de espacios de estacionamiento pueda ser solucionada total o parcialmente mediante programas de movilidad.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

El 50% de los beneficios económicos resultantes de la disminución del número de cajones de estacionamiento deberá ser destinado a un fideicomiso creado expresamente con el objetivo de estimular y mejorar los sistemas de movilidad sustentable de la zona y para el cuidado del patrimonio arquitectónico histórico y /o financiar la elaboración y el desarrollo de los estudios de infraestructura actual y futura del Área Metropolitana de Monterrey, los estudios y planes de conservación de todas aquellas edificaciones en el Área Metropolitana de Monterrey, priorizando las edificaciones de acuerdo a su cercanía al predio que genere la aportación. Lo anterior sin perjuicio de que, de no existir o ser insuficientes los referidos beneficios económicos, dichos estudios sean cubiertos con ingresos distintos de aquellos.

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de las condiciones de la zona.

Los reglamentos municipales deberán prever que se solicite a los comercios, lugares de servicios y equipamientos que así lo requieran, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de esta Ley, zonas de carga y descarga, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

Se considera predio multifamiliar, cuando tiene más de 1-una vivienda en el lote.

## TRANSITORIOS

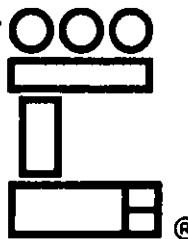
**ÚNICO.-** El presente decreto y todas sus disposiciones entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, atentamente solicitamos:

**PRIMERO.-** Se reconozca la personería de los suscritos en representación de las diversas asociaciones que suscriben la presente iniciativa.

**SEGUNDO.-** Se tenga a nuestras representadas por presentando la presente iniciativa de reforma.

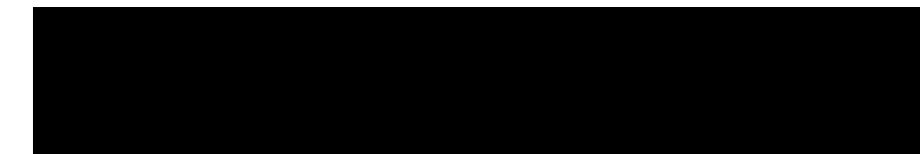
**TERCERO.-** Se otorgue a la presente el trámite legal correspondiente, turnándose desde luego a la Comisión de Desarrollo Urbano de esta H. Legislatura para su análisis y discusión.



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

CUARTO.- Seguidos los trámites que marca la Constitución Política del Estado de Nuevo León, las Leyes y los reglamentos correspondientes, se vote y apruebe la presente iniciativa y se envíe el ejecutivo para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León:

**ATENTAMENTE:**



**ARQ. MIGUEL ÁNGEL LOPEZ MENDEZ**  
Presidente del Colegio de Arquitectos de Nuevo León



**ARQ. JOSE LUIS SUÁREZ PIRÁ**  
Presidente del Colegio de Arquitectos de Nuevo León

