

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVI Legislativo

PROMOVENTE: CC. LIC. MARÍA CRISTINA DÍAZ SALAZAR, PRESIDENTA MUNICIPAL DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN Y DR. DANIEL CARRILLO MARTÍNEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN.

ASUNTO RELACIONADO: 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.

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MARZO DEL 2023

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): DESARROLLO URBANO.

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

DIP. MAURO GUERRA VILLARREAL

**PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E .**



Quienes suscribimos, **Lic. María Cristina Díaz Salazar Presidenta Municipal de Guadalupe, Nuevo León** y **Dr. Daniel Carrillo Martínez, Presidente Municipal de San Nicolás de los Garza, Nuevo León**, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 58 fracción III y 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los términos de los artículos 102, 103, 104 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudimos ante este Poder Legislativo Estatal con el propósito de promover **Iniciativa de reforma de la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, lo anterior, al tenor de la siguiente:

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

PROEMIO PARA LA REFORMA A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

ANTECEDENTES

Nuevo León enfrenta un gran reto como Estado y sobre todo el área metropolitana de Monterrey, en donde se concentra al 2022 el 94% de la población del Estado. Así, Nuevo León es hoy sin lugar a duda un Estado pujante con crecimiento en su PIB muy superiores a otros Estados del país, y con atracción natural para ofrecer más y mejores empleos a los jóvenes y las futuras generaciones.

Ahora bien, el desarrollo debe de visualizarse de manera integral en donde no solo se generen empleos sino también la oferta de vivienda, servicios, transporte, que permitan mantener la calidad de vida,; de lo contrario se estaría ante un crecimiento desordenado con la implicación de la disminución en la calidad de vida de los ciudadanos.

Así, las nuevas tendencias mundiales versan sobre reducir los tiempos de traslado para evitar el uso del transporte privado e incluso el de carácter público, y en su lugar promover desarrollos que integren el nuevo concepto de cercanías, a través de ciudades vivibles y caminables.

El Estado de Nuevo León se encuentra ante la oportunidad del efecto denominado “nearshoring” o abastecimiento cercano, por su localización geográfica privilegiada, al colindar con la potencia económica más grande del mundo, como lo es Estados Unidos. Es por lo anterior, que al día de hoy el Estado de Nuevo León puede ser casa de numerosas de empresas o emprendimientos nuevos para surtir este mercado, sin embargo este crecimiento no vendría sin costo e inversiones para generar la infraestructura requerida para la logística de este reto. Así, la creación de esta infraestructura se tiene que preparar para que el Estado no continúe creciendo de manera desordenada, provocando que el éxito económico del Estado o las empresas no se traduzca en el beneficio económico, de prosperidad y calidad de vida para sus ciudadanos.

Todo esfuerzo de desarrollo debe seguir los objetivos de desarrollo sostenible que se muestran en la tabla a continuación. Estos índices son la guía a seguir para alcanzar un desarrollo sostenible en nuestras ciudades. La propuesta de esta reforma refuerza las acciones que inducen en un mejoramiento de los indicadores 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 13 de los objetivos de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), estando fuertemente alineados al mejoramiento de la calidad de vida de nuestros pobladores.



Algunos de los retos que la ONU Hábitat a pronunciado para las ciudades mexicanas es su vulnerabilidad en las siguientes cuestiones:

- 1) Proporción de Energía Renovable. (2.7/100);
- 2) Longitud de Transporte masivo. (Calif 4.1/100);
- 3) Recaudación de Ingresos propios (12.1/100);
- 4) Deuda Subnacional (14.4/100); y,
- 5) Expansión urbana (17.1/100).

"En México persisten significativas desigualdades en las condiciones de prosperidad"

*Reporte Nacional de Prosperidad Urbana en México 2019.

En ese sentido, la nueva política nacional de vivienda que se ha incorporado a nuestra Constitución federal marca siete puntos esenciales para los nuevos desarrollos, que son:

1. **Seguridad en la Tenencia de la Tierra.**
2. **Disponibilidad de Servicios,** materiales, instalaciones e infraestructura.
3. **Asequibilidad.** Vivienda a bajo costo para satisfacer y ofrecer oportunidades a la población de menores ingresos, para que se incorporen a la vida urbana donde hay servicios e infraestructura, con mejor ubicación y movilidad para disminuir su tiempo perdido a través del uso del transporte público.
4. **Habitabilidad.** Que los productos o las construcciones tengan la seguridad jurídica, permisos e infraestructura para ofrecer la seguridad patrimonial y de confort para sus ocupantes.
5. **Accesibilidad.** Los accesos deberán ser multimodales con acceso a transporte privado y público, así como modalidades no motorizadas.
6. **Ubicación.** Las ubicaciones de los nuevos desarrollos deberán de estar planeadas considerando su cercanía con el origen y el destino de los traslados, como lo son los centros de trabajo, las escuelas, los servicios financieros, supermercados, entretenimiento, etc.
7. **Adecuación cultural.** Los nuevos desarrollos deberán estar adecuados a nuestra cultura y costumbres, considerando el cuidado del medio ambiente, la seguridad patrimonial y social, y acceso a la recreación cultural y social que toda familia requiere.

NUESTRA SITUACIÓN ACTUAL

Al día de hoy, el Estado de Nuevo León se ha desarrollado históricamente con un modelo de ciudad americana, en donde se ha privilegiado el uso del automóvil y una baja densidad. Lo que generó un modelo de expansión territorial en donde las zonas urbanas han prácticamente sido agotadas, y se han incorporado nueve municipios que ya son nombrados como parte de la zona metropolitana de Monterrey.

Así, el territorio se ha expandido seis veces en los últimos 20 años (600%) cuando la población se ha duplicado (100%), lo que ha provocado que las distancias o recorridos dentro de nuestra zona metropolitana se hayan multiplicado por seis.

Los municipios de la periferia son los que mayor crecimiento han tenido durante este periodo, ya que por los costos de la tierra en estos lugares es donde se ha podido desarrollar la mayoría de la vivienda económica que nuestros trabajadores requieren, y que en su mayoría son financiados por el INFONAVIT. Esto ha provocado también un daño colateral al abandonar y envejecer nuestros centros de población de los municipios que cuentan con ubicaciones geográficas privilegiadas, como lo son Monterrey, San Nicolás, Guadalupe, etc., ya que no existe oferta de vivienda asequible en esos lugares, generando así terrenos vacíos o construcciones abandonadas.

Actualmente con los incrementos de costos y la inflación, se ha generado una imposibilidad de ofrecer vivienda asequible para nuestros ciudadanos, dado que los precios de las viviendas se han incrementado más de un 52% en los últimos seis años, según datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León.

Por lo anterior, nos encontramos ante una contingencia urbana en donde el Estado de Nuevo León tiene el importante reto de generar las condiciones para ofrecer espacios para vivir en renta o venta, para nuestros jóvenes, o para las nuevas familias que se forman cada año.

Ahora bien, el crecimiento desmedido de la expansión urbana (crecimiento horizontal), causado por el crecimiento de la población por la migración de más de 150,000 personas por año que llegan a Nuevo León en busca de oportunidades, y por la mala planeación urbana metropolitana, ha generado que las zonas periféricas carguen con retos de alta complejidad, y la consecuencia de esto es una pérdida en la calidad de vida de la ciudad, entre lo que destaca:

1. Incremento en el tiempo de traslado de las personas de su casa a su trabajo o las escuelas que en la mayoría se encuentran en el centro de la ciudad;
2. La falta de infraestructura de comercio, servicios (agua, drenaje, internet), transporte, seguridad, y hospitales en las nuevas zonas de desarrollo;
3. Incremento en la presión económica sobre estos Municipios, que no tienen la capacidad financiera para soportar los nuevos desarrollos y sus servicios; y,
4. La pérdida de la calidad de vida por todas las razones anteriores, alterarán la paz familiar e incrementarán los índices de violencia familiar y ataque, en particular a las mujeres y niños.

Por todo lo anterior, y bajo el escenario del desarrollo del Estado bajo los lineamientos de desarrollo sostenible de la ONU, se perfila que en los siguientes diez años el Estado de Nuevo León y su ZMM tendrán el reto de:

1. Mantener al Estado contando con una población adicional estimada de 2.5 millones de personas para los siguientes 10 años. (1,150,000 de migración nacional);
2. Considerando que en 1980 el número de habitantes por vivienda era de cinco personas por vivienda y que en el 2025 tendremos tres punto cinco, el número de viviendas para satisfacer la nueva demanda sería estimada en 714 mil viviendas, de las cuales 571,000 serían económicas. Esto se traduce en la construcción anual de 60,000 viviendas o hogares por año;
3. Actualmente la construcción de vivienda nueva popular ha disminuido hasta un mínimo histórico de 2,500 viviendas por año para el 2021, y 27,000 para todo el mercado de vivienda unifamiliar nueva en la ZMM. Históricamente el Estado de Nuevo León fue líder de construcción de vivienda produciendo cerca de 55,000 viviendas por año. Hoy está imposibilitado para ofrecer vivienda asequible para los nuevos hogares o jóvenes en buenas ubicaciones de la zona metropolitana; y,
4. Las nuevas tendencias y la presión de precios ha provocado que en Nuevo León se inicie con el proceso de verticalización o densificación para poder ofrecer productos inmobiliarios más económicos para la población, con una mejor ubicación. Sin embargo, este mercado no se está produciendo a la velocidad requerida, ya que actualmente la cantidad de departamentos construidos sobre las viviendas unifamiliares es de 1,200 departamentos por año, lo que representa solo un 2%. Los departamentos típicamente se construyen con mejores ubicaciones que las viviendas unifamiliares, y pueden lograr mejores costos

cuando se densifica la construcción en este formato. Las ciudades más densas y avanzadas están construyendo ya un 30% de unidades de departamentos sobre el total de la vivienda, en su mayoría departamentos pequeños en los centros metropolitanos debajo de dos millones de pesos (**vivienda asequible, o primer hogar**). Nuevo León se encuentra actualmente distante de poder ofrecer productos para satisfacer este mercado, dadas las limitaciones de la norma vigente.

NUEVO MODELO DE CIUDAD

Considerando las nuevas restricciones y retos que nos enfrentamos como el cambio climático, la falta de agua, el tratamiento de los desechos sanitarios y desechos sólidos, la movilidad de más de cuatro millones de viajes diarios que enfrenta la zona metropolitana, se considera que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, debe modificarse para generar las siguientes condiciones:

1. Fortalecimiento de los Municipios

- a. La norma estatal deberá establecer los márgenes o parámetros generales para lograr un desarrollo ordenado y armónico, sin embargo deberá otorgar la autonomía suficiente para que las decisiones sobre dónde y cómo se deben de desarrollar los municipios se proyecten a través de los planes de desarrollo urbano municipales o planes parciales, mismos que serán aprobados por los Municipios. Así como que sus reglamentos municipales permitan mayor flexibilidad para la adaptación de diferentes circunstancias que cada Municipio tiene dada la diversidad en los mismos.
- b. Cada Municipio deberá revisar sus planes de desarrollo urbano, para incorporar los reglamentos y limitaciones que ellos quieran establecer para las diferentes áreas de su territorio.
- c. La norma estatal establecerá claramente los parámetros y reglas generales para homologar los reglamentos de todos los Municipios y el ordenamiento del territorio desde un punto de vista de congruencia, orden y priorización estatal.

2. Fortalecimiento de las infraestructuras

- a. Los nuevos desarrollos deberán construirse con base en la capacidad de las infraestructuras disponibles en materia de agua y drenaje, así como de

energía eléctrica, por lo que planes de desarrollo urbano municipal deberán de contar a su vez con la validación de las dependencias responsables de otorgar estos servicios.

- b. Aún y cuando la obligación de dotar de infraestructura primaria en materia de agua, drenaje y energía eléctrica es obligación del Estado, los desarrolladores de nuevas construcciones resultantes de una densificación, deberán participar del financiamiento y la construcción de la infraestructura secundaria, necesaria para dar a estas nuevas construcciones.

3. Áreas especiales de regeneración

- a. Dado que el crecimiento desmedido de la mancha urbana en los últimos años ha provocado una caída en la calidad de vida de los neoloneses, el envejecimiento de algunas de las zonas céntricas de los centros de población ha provocado una situación de abandono. Motivo por el cual los centros de Monterrey, Guadalupe, San Nicolás, Apodaca, entre otros municipios, presentan un decrecimiento de población, un envejecimiento de sus construcciones, generando riesgos para la población.
- b. Se genera un contrasentido ¿cómo las mejores ubicaciones geográficas de los centros de población se encuentran abandonados? Actualmente los centros de diversos municipios cuentan con servicios de agua, drenaje, vialidades, rutas urbanas de transporte y metro, así como infraestructura básica como hospitales, escuelas, parques, etc; por lo que no es viable que se encuentren en una situación de abandono o subutilización.
- c. Por lo tanto, el reto es incentivar el “reciclaje” o regeneración de estas propiedades, para lo cual se requiere de instrumentos de gestión e incentivos para que se generen las inversiones inmobiliarias para transformar los centros de ciudades; tales como el aumento de la densidad.
- d. Con base en lo anterior, la reforma que se propone introduce un concepto denominado Zonas o Distritos de Regeneración Urbana “DRU” en donde se podrán dar incentivos con base en lo siguiente:
 - i. A propuesta de un grupo de propietarios o de los Municipios, se delimitarán las zonas DRU que deberán estar formadas principalmente por las zonas abandonadas o con valor estratégico, para que los Municipios puedan retomar el control de zonas que

requieran de un proceso de regeneración y de densificación.

ii. Que las zonas denominadas como DRU contengan:

1. Aumentos en la densidad permitida.
2. Análisis de infraestructura pública mínima requerida, y garantizada, para soportar el incremento de la densidad poblacional.
3. Menores requerimientos en materia de cajones de estacionamiento, para desincentivar el uso del automóvil.
4. Transferencia de densidad dentro de los Distritos, entre los propietarios, limitadas a un 33% de la densidad correspondiente a cada terreno, al cedente y al recipiente de la cesión; con lo cual no se podrá incrementar en más de 50% la densidad de los receptores aun y cuando transfieran densidad de diversos propietarios, así como que ninguna propiedad pueda transferir más de 33% de su densidad.
5. Pago de aportaciones y/u obras a las empresas o dependencias prestadoras de servicios, así como a los Municipios, para participar de la reconstrucción de estas áreas de acuerdo con los planes autorizados por los Municipios.
6. Otorgamiento de áreas de cesión complementarias para los Municipios por concepto de la autorización de densificaciones. Éstas podrán ser otorgadas en especie o en pago a través de un fideicomiso para que el Municipio tenga recursos para invertir en Tierra o equipamiento urbano dentro del Distrito, pudiendo llegar hasta un 25% de la tierra, 17% que se considerarían otorgados de los terrenos ya urbanizados quienes darían un 8% adicional para la densificación y llegar a un tope de 25%.
7. En caso que las áreas de cesión sean menores a 1,000 metros cuadrados, los particulares podrán pagar en dinero estas aportaciones para crear un fondo municipal para la compra de tierra o mantenimiento de áreas verdes y parques.

Por todo lo anterior, las modificaciones que se presentan en este proyecto de reforma tienen como principal propósito el promover la recuperación de los centros urbanos para ofrecerlos a la población de manera asequible, y lograr igualar las oportunidades para todas las clases sociales del Estado, en donde todos convivan alrededor de los servicios públicos y ofertas de trabajo, para lograr un Estado más próspero, subsidiario y unido.

PRINCIPALES PUNTOS PARA MODIFICAR:

1. Creación de distritos de regeneración urbana en la ley, aprobados por los Municipios, para espacios estratégicos, que puedan ser solicitados por los particulares o por el Municipio, y se pueden determinar con autorización del Ayuntamiento, para posteriormente realizar plan parcial con un procedimiento abreviado, para mayor expeditéz.
2. En los DRU, ofrecer hasta 350 unidades de vivienda máximo (de 250 a 350), si son urbanizados se va a $350/.75 = 466$ viviendas por hectárea.
3. Permitir la transferencia de densidades dentro de un DRU con un máximo de transferencia del 33%, para los cedentes, y 50% para los receptores.
4. Aportaciones en materia de agua y drenaje, así como para el mejoramiento del espacio público, que tendrán que estimarse previo a la aprobación de los permisos o licencias de construcción, y ser pagadas al momento de la aprobación de estos últimos.
5. Áreas de cesión municipal complementarias por concepto de densificación, equivalentes al 8% sobre las áreas adicionales. Con esto se incrementan las cesiones, pero se limitan en su porcentaje acumulado hasta por un 25% como máximo.

PRINCIPALES LOGROS POTENCIALES:

1. Recuperar los centros urbanos de población que se encuentran en situación de abandono a través de incentivos para el desarrollo vertical.
2. Reconstruir la infraestructura de nuestras ciudades a través del tiempo y en común acuerdo con los Municipios y las dependencias o empresas prestadoras de servicios.
3. Generar espacios públicos atractivos para la población.
4. Desarrollar áreas mixtas para que las personas habiten, trabajen, se desarrollen, diviertan y atiendan en un radio de 20 minutos caminando desde sus hogares.
5. Mejorar la movilidad de las personas.
6. Aprovechar las infraestructuras urbanas existentes.
7. Mejorar la eficiencia, para la dotación de agua, tratamiento de drenaje, energía eléctrica etc., al densificar los terrenos para la creación de nuevos hogares.

8. Atender el problema de vivienda asequible, de manera ordenada, para generar que en sitio en estado de abandono o subutilización puedan convivir personas de de todos los segmentos sociales.
9. Ofrecer vivienda asequible desde 800 mil pesos con los siguientes beneficios económicos y de calidad de vida:
 1. Reducción del tiempo perdido en traslados.
 2. Acceso a servicios públicos de calidad.
 3. Acceso a áreas verdes.
 4. Acceso a servicios hospitalarios.
 5. Acceso a servicios escolares de calidad.
10. Para los Municipios tendrían los siguientes beneficios.
 - a. Generar una alternativa para que los Municipios tengan mejor control sobre el territorio estratégico, creando planes de regeneración para atender a los ciudadanos y futuras generaciones.
 - b. Generar nuevas opciones de vivienda para nuevas parejas o jóvenes, que sea asequible y competitiva contra otras opciones fuera del Municipio o en lugares remotos.
 - c. Recuperar y/o conservar a la población joven de sus centros urbanos.
 - d. Incrementar la recaudación predial y del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI).
 - e. Disminución en el costo de la prestación de servicios públicos como iluminación, recolección de basura, seguridad pública, etc.
 - f. Mejorar la seguridad, debido a que la verticalización ofrece mayor seguridad que la vivienda unifamiliar.
 - g. Tener políticas que hagan atractivo para las nuevas generaciones, el habitar en sus municipios.
 - h. Ofrecer a los propietarios de lotes baldíos o construcciones abandonadas, una opción para generar un mercado inmobiliario, logrando una revalorización de sus

propiedades.

- i. Mantener a la zona metropolitana de Monterrey como la zona más atractiva para vivir de México.

Texto vigente de la Ley	Propuesta de Reforma
Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ... XX. Densidad bruta: se entiende por densidad bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano; ... XXII. Densidad habitacional neta: es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en un plan de desarrollo urbano; XXIII. Densificación: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras; ...	Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ... XX. Densidad bruta: se entiende por densidad bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece en un Plan o Programa de Desarrollo Urbano Municipal, tanto para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano, como para las áreas urbanas o urbanizadas. ... XXII. Densidad habitacional neta: Es la cantidad máxima de viviendas por hectárea, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Municipal, entre el factor resultante de área vendible para las áreas urbanizables o el factor previsto en el artículo 140 de esta Ley para las áreas urbanas o urbanizadas. ... XXIII. Densificación: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes viviendas por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras; ... XXXI Bis. Distrito de regeneración urbana: área urbana señalada en los planes o programas de desarrollo urbano

	municipal o constituida por la autoridad municipal competente, para la regeneración o el mejoramiento de las construcciones, la infraestructura y los espacios públicos, con el fin de incrementar la captación poblacional de manera sostenible. Estos distritos se caracterizan por contar con infraestructura deteriorada o insuficiente, así como inmuebles o edificaciones subutilizados, por lo que se requiere de una intervención que promueva su regeneración. Los distritos tendrán una extensión mínima de una manzana rodeada por calles o avenidas por los cuatro extremos y no podrán tener una superficie menor a 5,000-cinco mil metros cuadrados. ... Artículo 56 Bis.- Para la aprobación, expedición, modificación o actualización de los planes o programas parciales de distritos de regeneración urbana se deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 56 de esta Ley, con las siguientes salvedades: a) El plazo establecido en la fracción IV del artículo 56 para la consulta pública, será de 10-diez a 15-quince días hábiles según disponga la convocatoria. b) Durante el plazo a que refiere la fracción anterior, deberán celebrar tres audiencias, cumpliendo con las formalidades establecidas en la fracción V del artículo 56 de la Ley: La primera audiencia pública, para dar inicio al proceso de participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa parcial o sus modificaciones, así como recibir los planteamientos por escrito de los asistentes.
--	--

	La segunda audiencia pública, se llevará a cabo con los integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, si lo hubiere, con el propósito de exponer el proyecto de plan o programa parcial, o sus modificaciones al vigente. La tercera y última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes, sin perjuicio de que los planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública. c) El plazo establecido en la fracción VI del artículo 56 para dar contestación a los planteamientos, será de 20-veinte días hábiles, sin posibilidad de prórroga. d) El plazo establecido en el párrafo segundo de la fracción VI del artículo 56 para consultar los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto en consulta, será de 3-tres días hábiles. e) El plazo establecido en el párrafo tercero de la fracción VII del artículo 56 para que el Gobierno del Estado realice el análisis de verificación de congruencia, será de 30-treinta días hábiles. En caso de que el Gobierno del Estado no notifique el resultado del análisis de verificación de congruencia dentro del plazo anteriormente establecido se considerará en sentido afirmativo y se tendrá como aprobado. f) El plazo establecido en el párrafo cuarto de la fracción VII del artículo 56 para la presentación de las aclaraciones, será de 10-diez días hábiles.
--	---

Artículo 57. Los planes o programas de desarrollo urbano, entrarán en vigor treinta días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberán ser inscritos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral Catastral del Estado, dentro de los 30-treinta días hábiles siguientes al de su publicación, a partir de este momento empezaran a surtir efectos contra terceros. ... Artículo 90. Los programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente,	En todo lo que no se oponga a lo anterior, se estará a lo dispuesto por el artículo 56 de esta Ley. ... Artículo 56 Bis 1.- Durante el procedimiento de consulta pública a que refiere el artículo anterior, solamente podrán presentar propuestas o planteamientos las personas que sean propietarias o poseedoras de los inmuebles que formen parte del distrito o polígono objeto del plan o programa parcial propuesto. Los Municipios no estarán obligados a dar contestación a las propuestas que no cumplan con lo indicado en el párrafo anterior, pero podrán tomarlas en consideración atendiendo a la pertinencia de los planteamientos. ... Artículo 57. Los planes o programas de desarrollo urbano, así como los planes o programas parciales, entrarán en vigor treinta días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberán ser inscritos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral Catastral del Estado, dentro de los 30-treinta días hábiles siguientes al de su publicación, a partir de este momento empezaran a surtir efectos contra terceros. ... Artículo 90. Los programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente,
--	---

vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución. Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana. Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan. ...	vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento, distrito de regeneración urbana, determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución. Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito, distrito de regeneración urbana o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana. Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan. ... Artículo 91 Bis.- En adición a los requisitos establecidos en el artículo anterior, los programas parciales de los distritos de regeneración urbana deberán contener lo siguiente: I. La factibilidad en materia de agua y drenaje sanitario, conforme a la densidad aplicable a la totalidad del distrito, o bien, los proyectos de
--	--

	infraestructura en materia de agua y drenaje sanitario para la regeneración del distrito que serán ejecutados con cargo a las aportaciones que realicen los interesados y/o los Municipios conforme a esta Ley; II. Lo relativo a la creación del fideicomiso que será constituido para captar los recursos provenientes de las aportaciones del sector privado para la regeneración o el mejoramiento de los espacios públicos de la zona y de la de la infraestructura pública en materia de agua y drenaje sanitario; así como para los recursos provenientes de la cesión municipal en los casos en que se permita el pago en dinero. Dichas aportaciones serán las que resulten de las autorizaciones en materia de transferencia de densidad y/o del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo para uso habitacional multifamiliar o mixto, en áreas densificadas. A dicho fideicomiso podrán ser aportados, según lo consideren los Municipios, los ingresos provenientes del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, entre otros ingresos que perciban los Municipios, para que puedan cumplirse los fines del propio fideicomiso. Serán parte en dicho fideicomiso cuando menos un representante del Municipio que autorice el plan parcial del distrito de regeneración y un representante del instituto público descentralizado Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, quienes formarán parte del Comité Técnico encargado de autorizar la ejecución de las obras o proyectos con cargo a dichos recursos. Se deberá nombrar cuando menos a tres personas como consejeros ciudadanos,
--	---

	encargados de vigilar el correcto uso de los recursos del fideicomiso, pero no formarán parte del Comité Técnico del fideicomiso. III. La forma en que serán cuantificadas las aportaciones a que se refiere la fracción anterior, que serán distribuidas de manera equitativa conforme a lo siguiente: determinado el costo estimado de los proyectos de mejoramiento de la infraestructura en materia de agua y drenaje sanitario y del mejoramiento del espacio público del distrito, este monto se dividirá entre los metros cuadrados privados del distrito. Efectuado lo anterior, las aportaciones se realizarán conforme a la cuantía que corresponda por metro cuadrado de superficie privada del distrito, aplicable a cada inmueble. Dicha cuantificación será realizada o individualizada al autorizarse un proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en áreas densificadas, para edificaciones con uso habitacional multifamiliar o mixto. IV. Los proyectos para la regeneración o el mejoramiento de los espacios públicos de la zona y de la infraestructura pública en materia de agua y drenaje sanitario, a los que serán destinadas las aportaciones realizadas por el sector público y/o privado; así como las estrategias y las condiciones bajo las cuales podrá llevarse a cabo la adquisición de inmuebles con los recursos derivados de la cesión municipal, en los casos en los que se permita su pago en dinero. Estos proyectos podrán ser total o parcialmente realizados con cargo a las aportaciones, pudiendo participar de dicho costo las autoridades
--	--

	correspondientes. V. Las estrategias y mecanismos para reducir el uso de vehículos automotores privados y para reducir el requerimiento de cajones de estacionamiento. VI. Los mecanismos a través de los cuales se otorguen beneficios a los propietarios, a fin de que los Municipios puedan adquirir las áreas correspondientes para cumplir con el derecho de vía establecido en el artículo 169 de esta Ley, tales como la variación por incremento de los lineamientos generales de diseño urbano; Los programas parciales de desarrollo urbano de los distritos de regeneración urbana podrán regular con mayor especificación los usos del suelo y sus compatibilidades; pudiendo variar la densidad, los giros compatibles y los lineamientos de diseño arquitectónico, para permitir el aprovechamiento de la densidad incrementada en los casos de los planes o programas parciales de los distritos de regeneración urbana. En ningún caso se podrán establecer en un plan o programa parcial, usos de suelo que conforme al plan del cual deriva se encuentren prohibidos en el distrito de regeneración urbana; no obstante podrán autorizarse giros complementarios o compatibles para permitir el aprovechamiento efectivo de las áreas densificadas. La densidad aplicable para los distritos de regeneración urbana, sujetos a un plan o programa parcial debidamente aprobado, será la establecida en la fracción XIII del artículo 140 de esta Ley.
--	---

Artículo 140.- En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: ... En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco. ... Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico. ...	El incremento de densidad aprobado a través de un distrito de regeneración urbana, sujeto a un plan o programa parcial debidamente aprobado, no podrá ser disminuida a través de futuros planes o programas municipales de desarrollo urbano, o planes o programas de Centro de Población. Sin embargo dicha densidad sí podrá ser incrementada a través de futuros instrumentos de planeación, en los cuales se deberá privilegiar la continuidad de los proyectos y políticas de regeneración urbana contenidas en los programas parciales de los distritos de regeneración urbana. En los distritos de regeneración urbana sujetos a un plan o programa parcial, en las construcciones con usos diversos al habitacional unifamiliar, se deberá evitar el uso de la planta en el nivel de banqueta para estacionamiento vehicular, salvo que se destine para uso del público en general. ... Artículo 140.- En las zonas secundarias urbanizables y urbanas o urbanizadas, donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: ... XIII. Densidad Tipo M: hasta 350-trescientos cincuenta viviendas por hectárea. ... En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco. La
--	--

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, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: ... La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada. En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión. ... 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. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de	densidad neta resultante se expresará en número de viviendas por hectárea. ... Las densidades podrán ser transferidas entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico, así como entre predios que formen parte de un mismo distrito de regeneración urbana sujeto a un plan o programa parcial que permita dicha transferencia. ... 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, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: ... La cesión de área municipal a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada, con independencia del uso de suelo que corresponda. En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión. 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
---	---

manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

...

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por

~~construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.~~

En las densificaciones en área urbana o urbanizada con uso habitacional o mixto con vivienda, deberá realizarse una aportación por concepto de área de cesión municipal complementaria, cuando la densidad neta aprobada a través de una acción de crecimiento sea mayor de 80-ochenta viviendas por hectárea. El área de cesión municipal complementaria será del 8%-ocho por ciento del área del lote libre de afectaciones de terreno. Cuando el área de cesión municipal complementaria resultante sea menor a 1,000-mil metros cuadrados, el interesado a su elección podrá optar por la cesión o el pago correspondiente, en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del lote que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.

...

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete

unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; ... Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. ... Capítulo Cuarto De las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación Artículo 308. Corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y al reglamento Municipal de Construcción, conforme a las siguientes	por ciento del área libre de afectaciones del terreno, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos 1,000-mil metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; ... Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes equipamiento urbano público y reservas territoriales y no podrá ser utilizado para otra inversión o gasto diverso a lo precisada en este párrafo. Artículo 212 Bis.- La cesión municipal a que se refiere esta Sección en ningún caso podrá ser mayor al 25%-veinticinco por ciento del área de terreno libre de afectaciones. La cesión de área municipal complementaria para densificaciones no será exigible en los casos en que ya se haya realizado una cesión de área municipal hasta por el porcentaje máximo establecido en este artículo. ... Capítulo Cuarto De las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación Artículo 308. Corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y
---	--

etapas del trámite: I. Factibilidad de uso de suelo; II. Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico; ... Artículo 309. A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes: I. Factibilidad de uso de suelo: 5-cinco días hábiles; II. Fijación de lineamientos: 5-cinco días hábiles; ...	programas de desarrollo urbano aplicables y al reglamento Municipal de Construcción, conforme a las siguientes etapas del trámite: ... II. Bis. Transferencia de densidad; ... Artículo 309. A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes: I. Factibilidad de uso de suelo: 5-cinco días hábiles; II. Fijación de lineamientos: 5-cinco días hábiles; II Bis. Transferencia de densidad: 10-diez días hábiles; ... Capítulo Cuarto De las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación ... Sección Segunda Bis Densificaciones en Distritos de Regeneración Urbana Artículo 314 Bis. Todo incremento del número de viviendas por unidad de
---	--

	superficie deberá ser autorizado por la autoridad municipal competente, mismo que podrá ser realizado a través de un plan o programa parcial en el que se encuentren establecidas las condiciones, usos y lineamientos conforme a los cuales se autorizará, así como el destino de las aportaciones que realicen los interesados conforme a la presente Ley. Artículo 314 Bis 1. Los Municipios solamente podrán autorizar un proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en áreas densificadas para edificaciones con uso habitacional multifamiliar y/o mixto, cuando el interesado cuente con las factibilidades en materia de agua y drenaje sanitario y energía eléctrica, conforme al artículo 311 de esta Ley. En los distritos de regeneración urbana no se exigirán las factibilidades en materia de agua y drenaje sanitario, cuando el plan o programa parcial del distrito se haya aprobado con base en estas factibilidades. En los distritos de regeneración urbana, en la autorización de la licencia de uso de suelo se establecerá como condicionante que el interesado realice el pago de la aportación a que se refiere el artículo 314 Bis 2. La cuantificación de la aportación será realizada al autorizar la licencia de uso de suelo en áreas densificadas para edificaciones con uso habitacional multifamiliar y/o mixto; debiendo expresarse en unidades de medida y actualización. En la autorización de la licencia de uso de suelo deberá señalarse que la aportación no estará sujeta a
--	--

	compensación ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, y que en caso de que por cualquier motivo quede sin efectos el pago de la aportación o se ordene su devolución, quedará sin efecto legal alguno la densificación y todas las autorizaciones y/o consecuencias que de ésta deriven, por lo que no podrán autorizarse acciones de crecimiento conforme a la zonificación y/o lineamientos establecidos en el plan o programa parcial del distrito de regeneración urbana correspondiente. Artículo 314 Bis 2. La autorización de un proyecto ejecutivo arquitectónico, que constituye la licencia de construcción para edificaciones con uso habitacional multifamiliar y/o mixto, para un lote dentro de un distrito de regeneración urbana, quedará condicionada a que el interesado realice el pago de la aportación por concepto de densificación. Este pago deberá ser realizado dentro de los 15-quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la autorización de la licencia de construcción; en caso de no realizarse el pago dentro del plazo debido, quedará sin efectos la licencia de construcción. Mismo plazo aplicará para efectos de la presentación de la garantía. Los pagos que se realicen por concepto de conexión interconexión a la red de agua potable y drenaje sanitario, así como los pagos de derechos que se causen para este fin, serán contabilizados como parte del pago de la aportación a que se refiere el párrafo anterior, siempre que el interesado exhiba los recibos de pago correspondientes y se aporte la documentación comprobatoria que sea pertinente.
--	--

	A elección del interesado, podrá realizar el pago de la aportación a que se refiere el párrafo primero de este artículo, o bien podrá diferir el pago mediante la constitución de garantía suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento total de la obligación de pago. Esta garantía permanecerá indefinidamente vigente hasta en tanto el Municipio autorice su cancelación, o bien, el interesado acredite haber realizado el pago total de la aportación. En los casos en que el interesado no efectúe el pago total de la aportación previo al vencimiento de la vigencia de la licencia de construcción, El Municipio podrá hacer efectiva la garantía otorgada, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que haya lugar. Los Municipios no podrán otorgar la autorización del proyecto de ventas ni la licencia de uso de edificación, en los casos en los que no se encuentre pagada en su totalidad la aportación a que se refiere este artículo. Sección Segunda Bis 1 De la transferencia de densidad Artículo 314 Bis 3. Los inmuebles ubicados dentro de un mismo distrito de regeneración urbana sujeto a plan o programa parcial, podrán ser objeto de transferencia de densidad con la aprobación de la autoridad municipal competente. Artículo 314 Bis 4. La transferencia de densidad implica que un predio
--	---

	dominante (predio al cual se le transfiere la densidad) podrá aprovechar la densidad de uno o varios predios accesorios (predios que transfieren la densidad que les resulta aplicable). Artículo 314 Bis 5. La densidad resultante de la o las autorizaciones de transferencia de densidad, en ningún caso podrá ser mayor al 50%-cincuenta por ciento de la densidad neta del predio dominante. Artículo 314 Bis 6. El propietario de un predio accesorio no podrá transferir un porcentaje mayor al 33%-treinta y tres por ciento del número de viviendas que le corresponda conforme a la densidad neta que le resulte aplicable. Artículo 314 Bis 7. Para solicitar la autorización de la transferencia de densidad el interesado (propietario del predio dominante) deberá contar con una factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, vigentes. Artículo 314 Bis 8. Para obtener la autorización de transferencia de densidad, el solicitante (propietario del predio dominante) deberá cumplir con los siguientes requisitos: I. Solicitud correspondiente; II. Acreditar la propiedad o posesión del inmueble; III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto; IV. Exhibir la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de
--	---

	diseño arquitectónico, vigentes, para el predio accesorio. V. Exhibir la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, vigentes, para el predio dominante. VI. Presentar escrito firmado y ratificado ante notario público, en el cual el propietario del predio accesorio manifiesta su conformidad para realizar la transferencia de densidad (misma que podrá ser total o parcial conforme al límite establecido en el artículo 314 Bis 6) a favor del propietario del predio dominante; En este escrito el propietario del predio accesorio deberá manifestar bajo protesta de decir verdad que, debido a la transferencia de densidad, renuncia al derecho a realizar futuras transferencias de densidades (solamente tratándose de una transferencia total de hasta el 33%-treinta y tres por ciento del número de viviendas que le corresponda), y que las construcciones habitacionales que en su caso realice se ajustarán a la densidad resultante de la transferencia. Asimismo, deberá señalar un domicilio para oír y recibir notificaciones. Artículo 314 Bis 9. Cuando la transferencia de densidad involucre dos o más predios accesorios podrá realizarse bajo un mismo trámite, debiendo cumplir individualmente con los requisitos establecidos en el artículo anterior. Artículo 314 Bis 10. Excepcionalmente, cuando se estime conveniente para asegurar los derechos de terceros, el Municipio podrá requerir la presencia de
--	---

	el o los propietarios del predio accesorio, a fin de ratificar su intención de realizar la transferencia total o parcial de la densidad. Dicho requerimiento será notificado en el domicilio que se refiere la fracción VIII del artículo anterior. En caso de que una vez notificado el interesado no acuda a ratificar la transferencia de densidad en un plazo que no podrá exceder de 10-diez días hábiles, se desechará el trámite. Artículo 314 Bis 11. Tratándose de una transferencia parcial de densidad, el propietario del predio accesorio podrá realizar posteriores transferencias de densidades en tanto se cumpla con la densidad máxima susceptible de ser transferida en términos del artículo 314 Bis 6 de esta Ley. Artículo 314 Bis 12. El acuerdo a través del cual se autorice la transferencia de densidad, deberá contener lo siguiente: I. El distrito de regeneración urbana en el que se encuentra ubicado el predio dominante y el accesorio, y la referencia al plan o programa parcial que lo regula; II. La fijación de los lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, del predio dominante. III. La fijación de los lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, aplicables a el o los predios accesorios, como resultado de la transferencia de densidad. IV. Cuando así lo hubiera solicitado el interesado, el acuerdo relativo a la autorización del incremento de la altura y el Coeficiente de Utilización del Suelo-
--	---

	CUS, para el predio dominante a fin de aprovechar de la densidad resultante de la transferencia; Artículo 314 Bis 13. El acuerdo a que se refiere el artículo anterior, deberá ser notificado tanto al solicitante como al propietario del predio accesorio en el domicilio que se refiere el artículo a 314 Bis 8. Artículo 314 Bis 14. El titular de la autorización en materia de transferencia de densidad deberá realizar su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de los 150-ciento cincuenta días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la autorización. En caso de no realizarse la inscripción dentro del plazo anterior, quedará sin efectos la autorización. Artículo 314 Bis 15. La autorización en materia de transferencia de densidad tendrá una vigencia improrrogable de 15-quince años contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo. Plazo en el cual el interesado deberá solicitar la autorización del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo. Concluida la vigencia de la autorización, quedará sin efectos la transferencia de densidad en caso de que no se haya autorizado un proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo. Artículo 314 Bis 16. Cuando se lleve a cabo la enajenación de los predios accesorios, los notarios y demás fedatarios públicos deberán hacer
--	--

	constar en la escritura pública correspondiente que el adquirente se hace conocedor de la transferencia de densidad previamente autorizada, debiendo agregarse al apéndice de la escritura en original o copia certificada. Sección Segunda Bis De los Distritos de Regeneración Urbana Artículo 346 Bis. En las áreas urbanizadas en los planes o programas de desarrollo urbano o a través de la autorización municipal correspondiente, podrán crearse distritos de regeneración urbana para el desarrollo de programas parciales de desarrollo urbano para la regeneración o el mejoramiento de la infraestructura pública y del espacio público, a fin de incrementar la captación de población, a través de las aportaciones que realicen los interesados en términos de esta Ley. ... Artículo 346 Bis 1. Los distritos de regeneración urbana se podrán constituir mediante determinación de los planes de desarrollo urbano o por solicitud a la autoridad competente, realizada por cualquier interesado en la ejecución de las acciones, obras, proyectos, objetivos y las estrategias de regeneración y mejoramiento del entorno urbano. ... Artículo 346 Bis 2. Cuando la creación del distrito de regeneración urbana atienda a una solicitud realizada por uno o varios interesados, ésta deberá contener al menos lo siguiente: I. La delimitación geográfica de los inmuebles que comprenden el distrito, y de los elementos que caracterizan o distinguen esta zona, así como la
--	---

	superficie del distrito; II. Las características y los usos predominantes en los inmuebles que comprenden el distrito; III. La descripción general de los proyectos de regeneración que se proponen, para el distrito; y, IV. Los beneficios derivados de la creación del distrito. Artículo 346 Bis 3. Presentada la solicitud, el Municipio contará con un plazo de 30-treinta días naturales para admitir o rechazar la propuesta de creación del distrito. En caso de ser admitida la solicitud, Municipio y el interesado podrán convenir la forma y/o la proporción en la que podrán ser solventados los gastos relativos a la elaboración de los estudios y factibilidades para la creación del distrito. En caso de no existir acuerdo, se entenderá que el interesado asumirá la totalidad de dichos costos. En todo momento, el interesado tendrá el derecho de desistir de la solicitud de creación del distrito. Artículo 346 Bis 4. Admitida la solicitud, el interesado deberá elaborar y presentar el proyecto integral para la creación del distrito de regeneración urbana, mismo que deberá contener cuando menos lo siguiente: I. La denominación del distrito de regeneración urbana; II. La delimitación geográfica de los inmuebles que comprenden el distrito, y
--	---

	de los elementos que caracterizan o distinguen esta zona. La delimitación geográfica del distrito en todos los casos deberá comprender manzanas completas, y la superficie del distrito; III. Las características y los usos predominantes existentes en los inmuebles que comprenden el distrito; IV. Un diagnóstico general de la infraestructura pública existente en el distrito; V. Los estudios o dictámenes elaborados por los profesionistas en las materias de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema de manejo integral de aguas pluviales y energía eléctrica, que avalen el desarrollo del distrito conforme a la densidad aplicable a la zona, o bien, los proyectos de infraestructura que deberán ser ejecutados para permitir el desarrollo del distrito conforme a la densidad y los usos proyectados en la zona. VI. El desarrollo de los proyectos para el mejoramiento de la infraestructura y los espacios públicos en el distrito, a corto, mediano y largo plazo; VII. Los anexos gráficos que contengan la propuesta de zonificación o plan maestro aplicable al distrito, así como en los que se realice la identificación de los proyectos de regeneración de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema de manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica y de los espacios públicos. VIII. Los anexos gráficos que contengan la propuesta de soluciones viales, así como de los proyectos de ampliación de
--	---

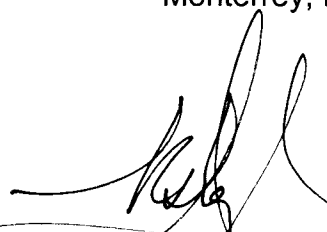
	los derechos de vía para cumplir con los lineamientos establecidos en el artículo 169 de esta Ley de acuerdo a la densidad aplicable; IX. Contener los proyectos para la adquisición, mejoramiento o regeneración de los espacios públicos ubicados al interior del distrito, a los cuales podrán ser destinadas las aportaciones, así como de los recursos derivados de la cesión municipal resultante de la densificación en términos del artículo 210 de esta Ley. Artículo 346 Bis 5. En los casos en que la creación del distrito sea realizada de manera oficiosa por los Municipios, se deberá elaborar un proyecto que deberá contener los requisitos establecidos en el artículo 346 Bis 4. Artículo 346 Bis 6. Previo a la constitución de un distrito de regeneración, el Municipio deberá solicitar a las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, sistema de manejo integral de aguas pluviales y energía eléctrica, la aprobación o validación de los estudios presentados por el interesado conforme al artículo 346 Bis 4. En los casos en que los estudios o factibilidades sean emitidos por estas dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos, podrá obviarse este requisito. Asimismo, los Municipios podrán solicitar opiniones sobre la conveniencia y factibilidad de creación del distrito a las autoridades estatales o municipales que consideren necesarias, así como a representantes del sector público,
--	---

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	privado, social, académico u otras organizaciones. Artículo 346 Bis 7. Una vez que se encuentren integrados los requisitos establecidos en el artículo 346 Bis 4 el Municipio deberá resolver sobre la constitución del distrito en un plazo no mayor a 60-sesenta días hábiles. La creación de los distritos únicamente podrá ser autorizada por los Ayuntamientos de los Municipios. Una vez autorizada la creación de un distrito de regeneración urbana, el Municipio contará con un plazo de 40-cuarenta días naturales para acordar el inicio del proceso de planeación y formulación del proyecto de plan o programa parcial del distrito. Artículo 346 Bis 8. En el acuerdo en el que se autorice la constitución del distrito de regeneración urbana, el Municipio podrá modificar el proyecto a que se refiere el artículo 346 Bis 4, así como podrá acordar la modificación de los proyectos de regeneración que deberán ser considerados para el proceso de planeación y formulación del proyecto de plan o programa parcial del distrito. En caso de considerarlo conveniente el Municipio podrá realizar la creación de un comité conformado por funcionarios públicos municipales y representantes de la iniciativa privada, para coordinar el proceso de planeación para la creación del plan parcial de desarrollo urbano del distrito. ... 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
---	---

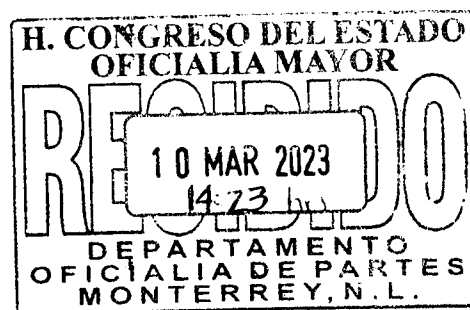
Urbano Municipal. ... II. La altura máxima la determinará los planes y programas de desarrollo urbano municipal. ...	las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente: I. El CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo, Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV y los remetimientos; mínimo lo determinarán los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal. ... II. La altura máxima permitida la determinará los planes y programas de desarrollo urbano municipal. ...
--	---

ATENTAMENTE

Monterrey, Nuevo León a 09 de Marzo de 2023.


 LIC. MARÍA CRISTINA DÍAZ SALAZAR
 PRESIDENTA MUNICIPAL DE
 GUADALUPE, NUEVO LEÓN


 DR. DANIEL CARRILLO MARTINEZ
 PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN
 NICOLÁS DE LAS GARZA, NUEVO
 LEÓN



S/A