

Año: 2020

Expediente: 13763/LXXV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXV Legislatura

PROMOVENTEC. CC. LIC. MARCO ANTONIO SALAZAR PEÑUÑURI, ING. RICARDO FAUTSCH GARZA Y ARQ. JOSÉ FRANCISCO GUAJARDO VALDEZ, PRESIDENTES DE LA DELEGACIÓN NUEVO LEÓN DE LA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA, CÁMARA DE PROPIETARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y LA CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, RESPECTIVAMENTE

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 140, FRACCIONES II Y VII DEL ARTÍCULO 210 Y FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 29 de septiembre del 2020

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

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

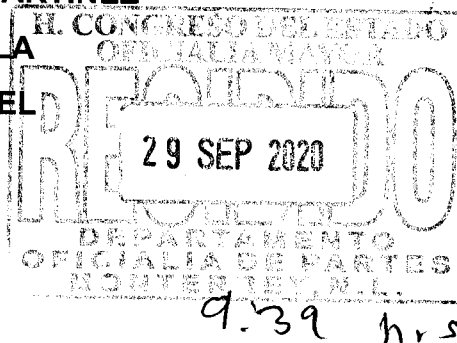
C. DIP. MARIA GUADALUPE RODRIGUEZ MARTINEZ

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA

LXXV LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL

ESTADO DE NUEVO LEÓN

PRESENTE.-



Los C. Lic. Marco Antonio Salazar Peñuñuri, Ing. Ricardo Fautsch Garza y
Arq. José Francisco Guajardo Valdez,

, en nuestro carácter de presidentes de la Delegación Nuevo León de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Cámara de Propietarios del Estado de Nuevo León y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, acudimos ante usted con fundamento en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103, 104 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, a fin de presentar Iniciativa de reforma a los artículos 140, fracciones II y VII del artículo 210 y fracción II del artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El área metropolitana de Monterrey es históricamente una región económica de las más importantes del país por su vocación principalmente industrial, y en más recientes años con crecimiento importante en el comercio y los servicios.

Una ciudad como Monterrey debe contar con las provisiones urbanas necesarias que le garanticen a su población el ejercicio pleno al Derecho a la Ciudad, consagrado en la legislación federal y local sobre asentamientos humanos y ordenamiento territorial.

Es un hecho notorio que el crecimiento urbano de Monterrey no ha sido ordenado y que la planeación ha sido deficiente y las consecuencias más inmediatas son los largos trayectos de los hogares a los centros de trabajo, el exceso en el tránsito vehicular y una pérdida de tiempo en trayectos que se traducen en estrés, cansancio, poca productividad laboral, menor cantidad y calidad de tiempo de esparcimiento de la población que concluyen en una mala calidad de vida.

Señala el Informe Mundial sobre los Asentamientos Humanos 2013 de ONU Hábitat que *la creciente preocupación por el cambio climático, el aumento de los precios de*

la gasolina, la congestión del tráfico y la exclusión social han despertado un renovado interés por explorar la relación entre la movilidad y la configuración del espacio urbano. a pesar de ello, la mayoría de las ciudades, especialmente en los países en desarrollo y en economías emergentes, siguen dando prioridad al transporte motorizado y a su infraestructura relacionada.

Hay una amplia variedad de formas urbanas, que se definen por los usos del suelo y los sistemas de transporte que no suponen modos “eficientes” de movilidad urbana. no cabe duda de que un diseño de barrios, ciudades y regiones enfocado a reducir la dependencia del coche privado, a promover formas urbanas más saludables y sostenibles y a fomentar una diversidad de soluciones en los desplazamientos puede hacer de la ciudad un espacio más accesible para todos.

La accesibilidad se encuentra en el centro de la preocupación por lograr una forma urbana que sea ambientalmente sostenible, socialmente equitativa e inclusiva. la movilidad sostenible es el resultado de cómo las ciudades y los barrios se diseñan y toman forma, pero también contribuye a moldear el propio espacio urbano. Por lo tanto, es necesaria una noción renovada de la planificación urbana, unas instituciones sólidas y unas estructuras de gobierno.¹

cuadro 3 Las 5 D del entorno urbano que influyen en el transporte

- La **densidad** mide la cantidad de gente, de trabajadores o de edificaciones que ocupan una extensión territorial determinada, ya sea de hectáreas brutas o de zonas de uso residencial.
- La **diversidad** refleja la mezcla de usos del suelo y el grado de equilibrio entre ellos (por ejemplo, balance entre puestos de trabajo-viviendas), así como la variedad de tipos de vivienda y las opciones de movilidad (por ejemplo, carriles-bici y autopistas).
- El **diseño** recoge elementos como el trazado de las calles y las características de la red viaria que influyen en la decisión de efectuar viajes a pie o en bicicleta. La morfología de las redes viarias puede variar desde cuadrículas urbanas con calles rectas e interconectadas hasta redes periféricas dispersas con calles curvas que forman bucles y recovecos.
- La **accesibilidad al destino** mide la facilidad de acceso a los destinos de desplazamiento, cuantificando por ejemplo el número de puestos de trabajo u otros puntos de interés a los que se puede llegar en un máximo de 30 minutos.
- La **distancia al transporte** se mide generalmente como la ruta más corta desde las viviendas o los lugares de trabajo en una determinada zona hasta la estación de ferrocarril o parada de autobús más cercana.

Estas cinco dimensiones no actúan separadamente, y a menudo son interdependientes. Los altos bloques de viviendas y las torres de oficinas reportarán pocas ventajas de movilidad si estos dos elementos están alejados el uno del otro. Por otro lado, será necesario conseguir una diversidad de usos y una mejora de la accesibilidad al punto de destino desde el domicilio o el lugar de trabajo si un crecimiento urbano más denso se traduce en más viajes a pie y de tránsito.

2

Los analistas a menudo expresan características de los entornos urbanos centradas en cinco dimensiones básicas (las 5 d): la densidad, la diversidad, el diseño, la accesibilidad al destino, y la distancia al transporte (véase el cuadro 3). estas 5 d influyen fuertemente en la demanda de viajes – en particular, el número de trayectos

¹ <https://unhabitat.org/books/planificacion-y-diseno-de-una-movilidad-urbana-sostenible-espanol-language-version/>

² <https://unhabitat.org/books/planificacion-y-diseno-de-una-movilidad-urbana-sostenible-espanol-language-version/>

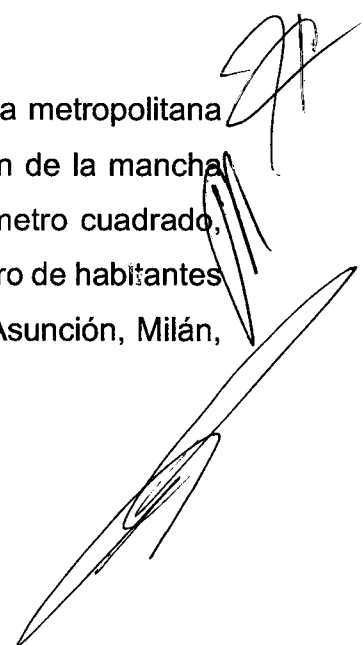
realizados, los modos elegidos y las distancias recorridas – y son evidentes en muchos contextos y escenarios. tanto individualmente como colectivamente, las 5 d condicionan la relación de kilómetros recorridos por vehículo y por habitante.

Señala en diverso informe ONU Hábitat que los modelos de un solo uso y baja densidad, generalmente identificados como expansión descontrolada, fueron predominantes en los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial en los países desarrollados poseedores de grandes extensiones de suelo. Estos patrones tienden a consumir grandes cantidades de suelo per cápita, lo que genera mayores costos de instalación y mantenimiento de la infraestructura. Esto se debe a que las tuberías de agua y alcantarillado y las líneas de suministro eléctrico tienen que ser extendidas a través de distancias más largas para llegar a un número relativamente menor de personas. Servicios tales como la recolección de residuos, policía y protección contra incendios requieren un mayor gasto.

El transporte público puede resultar inviable ya que los modelos de patrones dispersos dependen de medios de transporte individual, lo que requiere una mayor inversión pública en la malla vial, inversión que puede ser un 30 por ciento más alta que aquella en los modelos compactos. La congestión tiene costos de productividad derivados de los tiempos de viaje más largos. El consumo extensivo del suelo a menudo cercena los hábitats naturales y puede dañar los ecosistemas sensibles. Las políticas de utilización de un solo uso dan lugar a la fragmentación social, lo que es evidente en los barrios marginales y barrios cerrados que coexisten uno al lado del otro.³

Ante ésta situación resulta conveniente analizar la situación en que se encuentra el área metropolitana de Monterrey, el modelo urbanístico que impera y los resultados que ha generado dicha política urbana.

Según datos de la organización internacional Demographia, el área metropolitana de Monterrey es el lugar 16 a nivel mundial en cuanto a extensión de la mancha urbana, y con una densidad promedio de 690 habitantes por kilómetro cuadrado, muy por debajo de la densidad media de ciudades con similar número de habitantes y con mejor calidad de vida como Guadalajara, Houston, Detroit, Asunción, Milán, Minneapolis, entre otras.



³ <http://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>

Rank	Geography	Urban Area	Population Estimate	Land Area		Population Density		
				Square Miles	Square Kilometers	Per Square Mile	Per Square Kilometer	Basic Pop. Area
1	Japan	Tokyo-Yokohama	38,505,000	3,175	8,223	12,100	4,700	C.B
2	Indonesia	Jakarta	34,385,000	1,300	3,367	26,400	10,200	C.B
3	India	Delhi, DL-UP-HR	28,125,000	865	2,240	32,500	12,600	A.B
4	Philippines	Manila	25,065,000	700	1,813	35,800	13,800	C.B
5	South Korea	Seoul-Incheon	24,315,000	1,060	2,745	22,900	8,900	C.B
6	India	Mumbai, MH	23,645,000	340	881	69,500	26,900	C.B
7	China	Shanghai, SH-G-JS-ZJ	22,125,000	1,550	4,015	14,300	5,500	L.B
8	United States	New York, NY-NJ-CT	21,045,000	4,585	11,875	4,500	1,700	N.A
9	Brazil	Sao Paulo	20,935,000	1,175	3,043	17,800	6,900	C.B
10	Mexico	Mexico City	20,395,000	915	2,370	22,300	8,600	C.B
11	China	Guangzhou-Foshan, GD	20,130,000	1,500	3,885	13,400	5,200	L.B
12	China	Beijing, BJ-HEB	19,430,000	1,600	4,144	12,100	4,700	L.B
13	Bangladesh	Dhaka	18,595,000	175	453	106,300	41,000	C.B
14	Japan	Osaka-Kobe-Kyoto	17,150,000	1,160	3,004	14,800	5,700	C.B
15	Egypt	Cairo	16,925,000	740	1,917	22,900	8,800	C.B
16	Russia	Moscow	16,555,000	2,200	5,698	7,500	2,900	C.B
17	Thailand	Bangkok	16,045,000	1,175	3,043	13,700	5,300	C.B
18	United States	Los Angeles, CA	15,440,000	2,432	6,299	6,000	2,300	N.A
19	India	Kolkata, WB	15,215,000	520	1,347	29,300	11,300	A.B

4

El patrón compacto que define ONU Hábitat se caracteriza por un uso intensivo del suelo, con densidades medio-altas y políticas de uso mixto, lo que conforma una huella continua en donde el crecimiento es adyacente a las zonas consolidadas. Los modelos compactos pueden mejorar la accesibilidad, inducir a un uso más rentable de la infraestructura y los servicios urbanos, reducir la erosión de los recursos naturales, reducir costos comerciales y fomentar la igualdad social. Los beneficios de los patrones compactos incluyen:

- Mejor accesibilidad, ya que reducen la necesidad de viajar y recorrer grandes distancias, y por lo tanto reducen la congestión y la contaminación; optimizan el costo de transporte de mercancías y mejoran el acceso a los servicios públicos.
- Menor costo de la infraestructura y un uso más eficiente de los servicios urbanos, lo que implica menores gastos para los gobiernos locales, residentes y desarrolladores. El costo de instalación y mantenimiento de carreteras, tuberías de agua y líneas de alcantarillado es más bajo per cápita, ya que hay más contribuyentes en la zona para pagar por ellos. También se reduce el costo de mantenimiento, sobre todo para el transporte y la recolección de residuos. Un patrón compacto de planeamiento aumentaría la viabilidad de las tecnologías locales de generación y distribución de energía, incluidas las redes inteligentes y la calefacción de distrito.
- Menor consumo de los recursos de suelo para la agricultura, zonas verdes, el agua y el suministro de energía, ya que se necesitaría menos suelo para construir. Los modelos compactos permiten una reducción en la dedicación de suelo para estacionamientos convencionales.
- Menor costo de las transacciones económicas, puesto que la proximidad reduce el costo para las partes que intervienen en dichas transacciones. Por

⁴ <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>

ejemplo, cuando un mercado está cerca de sus clientes, se reducen los costos de transporte.

- Mayor integración social ya que la convivencia en proximidad conduce a incrementar la sociabilidad entre los diferentes grupos culturales y sociales, y, por tanto, puede inducir a la cohesión social. En diversas áreas, los niños se benefician de la educación multicultural, que puede conducir al aprendizaje de diferentes lenguas y perspectivas, requisitos clave para el empleo en un mundo globalizado.⁵

En el año 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que nació a raíz de diversos estudios sobre el crecimiento de las manchas urbanas en México y los problemas que esto implicaba, por lo que sus objetivos son la mejora de calidad de vida a través de legislación y políticas urbanas que permitan el patrón compacto de crecimiento de las ciudades y en consecuencia se flexibilicen las alturas y las densidades en las construcciones y se promueva el uso mixto.

Dicha legislación contempla políticas claramente definidas sobre los expresados en el párrafo que precede en los artículos 59 y 71:

“Artículo 59.

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

Artículo 71. Las políticas y programas de Movilidad deberán:

III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;”

Sin embargo encontramos que en la legislación local se encuentran obstáculos para llegar a éste objetivo como lo son los artículos 140, 210 y 212:

El artículo 140 de la Ley establece diversas clasificaciones de las densidades de viviendas por hectárea, desde 1 hasta 250. En las zonas que se determinen de conservación topan la densidad a 45 viviendas por hectárea. Texto que contradice

⁵ <http://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>

claramente el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos b) *Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad.*

Los artículos 210 y 212 solicitan áreas de cesión de 17% o de 22 metros por vivienda lo que resulte mayor, haciendo ésta última disposición inviables los proyectos urbanos de densificación puesto que se llegaría a un punto en el que se tenga que ceder más superficie de terreno que el que se quería urbanizar, lo que provoca un sin sentido jurídico y una clara contradicción con la Ley General y con las políticas de movilidad y accesibilidad imperantes en las ciudades de mayor calidad de vida a nivel mundial y reconocidas por ONU Hábitat.

superficie de terreno m2	viviendas	m2s a donar	%
1000	20	440	44
1000	30	660	66
1000	40	880	88
1000	50	1100	110

Lo anterior demuestra que existe una seria traba para la densificación, y si el desarrollador aun así decidiera densificar, necesitaría de diverso terreno para donar, lo cual se traduciría en un mayor costo de la vivienda multifamiliar, y no sería accesible para todas las familias por el sobre costo.

En la que ya parece una lejana década, la de los ochenta, la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) estaba integrada por siete municipios que incluían a su capital, hoy, la ZMM aglutina la impresionante cantidad de 15. Información del INEGI nos permite saber que, en 35 años, la población del estado de Nuevo León se duplicó, mientras que la ZMM creció ocho veces su tamaño, pasando de 12 mil hectáreas a 100 mil en 2015.

Entre 1980 y 2010, el crecimiento acelerado de la mancha urbana quintuplicó su tamaño. Este ritmo de desarrollo es insostenible pues ya impacta de manera grave la calidad de vida, la movilidad, el medio ambiente.

Las contingencias ambientales son ya parte del imaginario de los habitantes de la ZMM, viviendo el mismo círculo vicioso que daña el aire de CDMX, en Monterrey cada vez hay más autos y más estacionamientos, en Monterrey, también, las alternativas de transporte público no son suficientes.

San Pedro Garza García, el municipio con el ingreso per cápita más elevado del país, se encuentra rebasado por su caos vial que de acuerdo con especialistas es

ocasionado principalmente por el tráfico dirigido desde y hacia el poniente que diariamente circulan 20 mil autos, pero sólo traslada a 12 mil personas.

Es por lo anteriormente expuesto que nos permitimos proponer a ésta Soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman por modificación el artículo 140 párrafos primero, sexto y noveno, el artículo 210 fracciones II, VII y XII párrafos primero, segundo y décimo y el artículo 212 fracción II, y por adición de un párrafo los artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León para quedar como siguen:

Artículo 140.- En las zonas secundarias urbanizables **metropolitanas de Monterrey**, donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, **densidades que no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad, a razón de 1,000 viviendas por hectárea.**

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental del aumento de densidades cuando se rebase la capacidad de servicios de agua, drenaje y electricidad. La autoridad competente mediante los requerimientos técnicos estipulados en las factibilidades de las dependencias especializadas en proveer los servicios de agua, drenaje y electricidad, establecerá los trabajos u obras a ejecutar para ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos de suelo.

En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional, **en proyectos unifamiliares y multifamiliares horizontales.**

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida **será establecida en los planes y programas municipales de desarrollo urbano correspondientes.**

Artículo 210.- ...

I. ...

- II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del terreno, **en predios ubicados dentro del área metropolitana de Monterrey que cuenten con oferta de servicios básicos, para el resto del Estado aplicará el 17%-diecisiete por ciento del terreno o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.**

...

III a VI. ...

- VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del terreno **en predios ubicados dentro del área metropolitana de Monterrey que cuenten con oferta de servicios básicos, para el resto del Estado aplicará el 17%-diecisiete por ciento del terreno o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor...**

VIII a XI ...

- XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% - diecisiete por ciento del terreno **en lo correspondiente al uso habitacional en predios ubicados dentro del área metropolitana de Monterrey que cuenten con oferta de servicios básicos, para el resto del Estado aplicará el 17%-diecisiete por ciento del terreno o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.**

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17% - diecisiete por ciento del área libre de afectaciones **en predios ubicados dentro del área metropolitana de Monterrey que cuenten con oferta de servicios básicos, para el resto del Estado aplicará el 17%-diecisiete por ciento del terreno o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor...**

En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del **6% - seis** 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 manera indistinta **sobre estacionamientos, banquetas o jardines, así como en el terreno natural y deberán tener acceso libre para el público.** El Área Libre Complementaria – ALC 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 **perimetral** fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubierta.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Los predios que ya hayan realizado la cesión correspondiente, no serán susceptibles de cesión.

...

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. ...
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área del terreno, **en predios ubicados dentro del área metropolitana de Monterrey** que cuenten con oferta de servicios básicos, para el resto del Estado aplicará el 17%-diecisiete por ciento del terreno o 22 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Los predios que ya hayan realizado la cesión correspondiente, no serán susceptibles de cesión.


TRANSITORIOS

ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

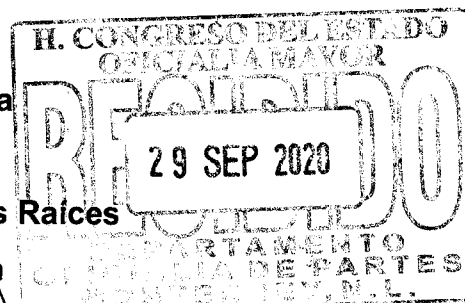
Atentamente:


Lic. Marco Antonio Salazar Peñuñuri

Presidente de la Delegación Nuevo León de la
Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda


Ing. Ricardo Fautsch Garza

Presidente de la
Cámara de Propietarios de Bienes Raíces
del Estado de Nuevo León




Arq. José Francisco Guajardo Valdez

Presidente de la Delegación Nuevo León de la
Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 1305/LXXV

C. DIP. NANCY ARACELY OLGUÍN DÍAZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
PRESENTE.-

Por medio del presente, me permito informarle que en Sesión celebrada el día 29 de septiembre del presente año, la C. Presidenta del H. Congreso del Estado, turnó a esta comisión el escrito que contiene el escrito signado por los CC. Lic. Marco Antonio Salazar Peñuñuri, Ing. Ricardo Fautsch Garza y Arq. José Francisco Guajardo Valdez, Presidentes de la Delegación Nuevo León de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Cámara de Propietarios del Estado de Nuevo León y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, respectivamente, mediante el cual presentan iniciativa de reforma a los artículos 140, fracciones II y VII del Artículo 210 y fracción II del artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al cual le fue asignado el número de Expediente 13763/LXXV.

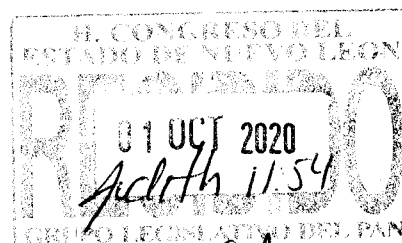
Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE

Monterrey, N.L., a 29 de septiembre de 2020

MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN

Anexo Cd con archivo electrónico
c.c.p. archivo



ANEXO Cd.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 2851/LXXV
Expediente 13763/LXXV

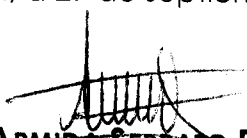
C. LIC. MARCO ANTONIO SALAZAR PEÑUÑURI
PRESIDENTE DE LA DELEGACIÓN NUEVO LEÓN DE LA
CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE DESARROLLO
Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA
PRESENTE.-

Con relación a su escrito, presentado en conjunto con los CC. Ing. Ricardo Fautsch Garza y Arq. José Francisco Guajardo Valdez, Presidente de la Cámara de Propietarios del Estado de Nuevo León y Presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, respectivamente, mediante el cual presentan iniciativa de reforma a los artículos 140, fracciones II y VII del Artículo 210 y fracción II del artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, me permito manifestarle que la C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Trámite: De enterada y de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 fracción III y 39 fracción IX del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano, la cual es presidida por la C. Dip. Nancy Aracely Olguín Díaz"

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
Monterrey, N.L., a 29 de septiembre de 2020

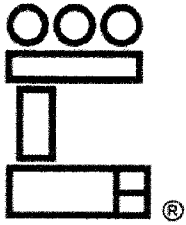

MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN

c.c.p. archivo

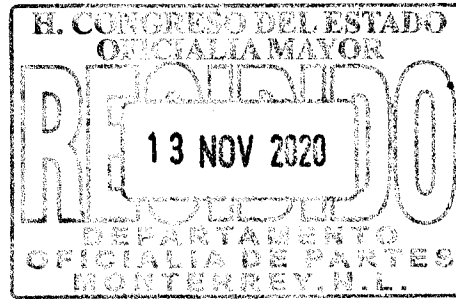


02/10/2020

Anexo 13763
17-NOV-2020.



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



C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTINEZ
C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León
Presente.-

CC. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ MÉNDEZ, JOSÉ LUIS SUÁREZ PIÑA, ARTURO LEDEZMA RODRÍGUEZ Y MARÍA NORA DE LOS ÁNGELES TOSCANO CAVAZOS, en nuestra calidad respectivamente como PRESIDENTE, SECRETARIO, CONSEJERO y CONSEJERA del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C., respetuosamente comparecemos y exponemos que:

Con fundamento en lo dispuesto 46, 62, 68 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 51 a 59, 104 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, ocurrimos a refrendar las consideraciones hechas a nombre del Colegio de Arquitectos de Nuevo León en las mesas de trabajo del día 6 de los corrientes, llevada a cabo de manera no presencial, y nos servimos acompañar dicha intención por escrito **ello en relación a la Iniciativa de reforma a los Artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León presentada por el C. Cosijopi Montero Sánchez**, con el EXP. 13290/LXXV, ello en los términos de la siguiente:

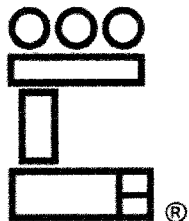
EXPOSICIÓN DE OBSERVACIONES

Preámbulo.- El Colegio de Arquitectos de Nuevo León, aprovecha para dirigirse a las agrupaciones detrás de la presente iniciativa y al ciudadano que la promueve a las y los Diputados miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, a los y las demás legisladoras que integran la presente Legislatura y a todo aquel que por cualquier circunstancia haya alcanzado el presente documento, o su contenido, con el siguiente mensaje institucional:

Esta asociación está comprometida con el futuro y el progreso. Entendemos que legislar en materia de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y actividades conexas, es un esfuerzo permanente, un proceso evolutivo de mejora continua que día tras día presenta nuevos desafíos y que requiere actualizarse periódicamente.

Como entidad de consulta, el CANL no solo cuenta con el más alto prestigio, seriedad y solvencia científica y profesional en esta entidad federativa en el ámbito de la Arquitectura sino también con una vocación de acompañar los cambios y actualizaciones a la legislación que demanda nuestra realidad urbana.

2



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

Pero dicho acompañamiento solamente puede concebirse cuando es genuino y está soportado en una realidad, una realidad que comienza desde el principio, desde la discusión del problema, exponiendo con franqueza los intereses públicos o privados y la pretensión que en realidad se busca deducir. De esa forma sería posible asumir la función de órgano consultor y abordar el o los temas correspondientes con actitud propositiva, lo que de ninguna manera es posible cuando se nos presenta un proyecto como en esta ocasión, algo ya hecho, completamente terminado, redactado e ingresado. En esta ocasión básicamente se nos presentan dos opciones categóricas, a saber "SÍ" y "NO".

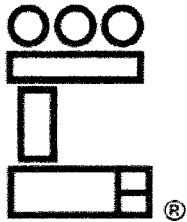
En otras condiciones, diferentes a como sucedió aquí, muy probablemente el proyecto muy distinto, pero protegiendo los mismos valores de trasfondo que se busca proteger, sin la necesidad de aducir supuestos nobles propósitos que finalmente no se ven reflejados en la parte que oficialmente contiene el cambio, provocando con este solo hecho todas las suspicacias imaginables, tal como se hizo notar en las mesas de trabajo de 6 de noviembre de 2020, por una buena parte de los participantes que hicieron uso de la palabra.

Por lo anterior, reiterándoles por parte del CANL la firme intención institucional de acompañar el cambios y el camino hacia el urbanismo del futuro, siempre que nos sea solicitada nuestra participación en los términos señalados como verdadero órgano de consulta para el análisis, discusión e intercambio enriquecedor de ideas, en toda propuesta o iniciativa de Ley en las áreas propias de la arquitectura y ramas conexas.

En materia.- La iniciativa en sí propone topar la superficie de área de cesión en proyectos de más de 115 viviendas a 25% del terreno.

Adicionalmente propone que el desarrollador se obligue a un programa de renovación urbana aplicable a banquetas arboladas, vialidades-bacheo o equipamiento urbano y a destinar el 5% de las cuotas de mantenimiento de regímenes de propiedad en condominio al mantenimiento de los rubros de renovación urbana.

Esta propuesta, además de impactar negativamente la superficie de área verde que actualmente establece la Ley, no implica una verdadera mejora para la calidad de vida de las personas, no le otorga más derechos ni más beneficios que los que actualmente la ley le otorga. De hecho, los únicos intereses que están representados efectivamente en esta propuesta de reforma son los de los desarrolladores y un poco, los de la administración pública municipal que sería en última instancia la encargada de autorizar los permisos para llevar a cabo las obras.



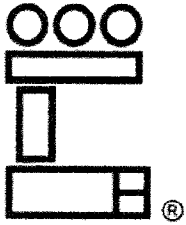
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE NUEVO LEÓN, A.C.

La eliminación de [17% o 22 metros por vivienda lo que resulte mayor], rompe con la proporción de metros de área verde por habitante, sin embargo esta proporción está basada en parámetros que han establecido los organismos internacionales que mejor saben sobre derechos humanos y calidad de vida. Nace de aquí una pregunta que nos parece obligada: Si hoy por hoy la calidad del aire no es precisamente algo de lo que pueda presumir nuestro Estado, así con la proporción establecida en la Ley, ¿Por qué sería una buena idea modificar la Ley para reducir esta proporción? ¿Acaso, **como ciudad**, tenemos un problema de exceso de área verde? Si la respuesta a esta última interrogante no es sí, entonces claramente la solución a nuestros problemas no es reducir las áreas verdes.

En cuanto a las obras de renovación que se proponen, esto trae a la memoria una controversia entre un desarrollador de vivienda y una fábrica de pisos y sanitarios en cuyo predio se había autorizado un depósito de residuos sólidos no peligrosos, autorización que tenía entre otras, la condición de contar con un arremetimiento o zona de amortiguamiento de 500 alrededor en los que no podrían autorizarse entre otras cosas, vivienda. Y dado que en ese momento solo había baldío en los alrededores del predio industrial, sus ocupantes decidieron instalar su confinamiento en uno de los límites del predio. El problema surgió cuando en el predio vecino se autorizó un fraccionamiento. El argumento de la industria inconforme con la autorización de vivienda en el predio contiguo era que con ello se violarían las condicionantes que le fueron impuestas. La respuesta del fraccionador fue que las condicionantes impuestas en una autorización no debe recaer sobre los bienes de terceros, por lo que debían haber instalado su confinamiento a 500 metros del límite del predio **hacia adentro de su predio**.

Este problema es el mismo que se presenta aquí, ya que la banquetta en esos 3 kilómetros a la redonda no es otra cosa que el arremetimiento que en otro momento se impuso a otros predios para dejar una franja entre la vialidad y la construcción, libre para el paso de personas con cierto margen de libertad sobre la configuración y el diseño que lo haga compatible a su fachada. Sin embargo aquí estamos hablando de que no solo se autorice al fraccionador sino que se le obligue a modificar a su gusto las banquetas que corresponden a otros predios y esto significa una invasión a las libertades de los demás. Nuevamente es el cumplimiento de condicionantes en predios ajenos, indirectamente es que otros paguen por las autorizaciones al desarrollador.

Lo mismo sucede con la "obligación" de destinar el 5% o el porcentaje que sea, del dinero de las cuotas, porque este no es dinero del desarrollador, sino de los condóminos, además: ¿Esto hace más accesible la vivienda? Obviamente no, porque las necesidades de mantenimiento son las mismas, solamente ahora habrá que agregarle un 5% para cumplir obligaciones ajenas o restarle 5% de reparaciones que ya no alcanzaron a realizarse porque ahora se destinan a cumplir obligaciones del desarrollador.



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


No podemos estar a favor de una sola de las modificaciones que propone la reforma de los artículos de la manera que lo sugiere esta propuesta, esto incluye la eliminación total de la densidad en términos del artículo 140 fracción XII, que hace referencia a la densidad establecida en el artículo 210, el cual, ni antes ni después de esta reforma establece ninguna densidad, lo que nos dejaría sin densidad límite alguna. Esto se corroboraría con lo que dispone el antepenúltimo párrafo **"El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores."**, porque ciertamente, es en este y solo en este artículo que se prevén densidades.

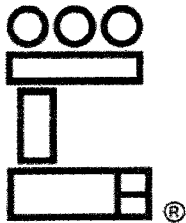
Como comentario adicional, la exposición de motivos, según Gil Robles y Pérez Serrano es "La parte no normativa que precede a un proyecto o proposición de ley en la que **se explican las razones que han movido a su autor a legislar** sobre una determinada materia o a cambiar la normativa ya existente sobre la misma". Sería conveniente que los autores de una iniciativa elaboraran una exposición de motivos desde la franqueza más que de la hipocresía porque finalmente ello tiende a la desinformación. En el proyecto ninguna disposición topa o limita el precio al público de la vivienda ni enlaza con obligatoriedad el factor de ahorro del desarrollador con el precio final de la vivienda. Tampoco limita el número de pisos de construcción ni propone cosa alguna sobre ello en el articulado. Pareciera que la exposición de motivos se refiere a un proyecto distinto y esto da la impresión de que están tratando de engañarnos.

De las anteriores consideraciones se deduce que este Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C. rechaza categóricamente en todas sus partes la propuesta de reforma a la que se hace referencia en el presente escrito, tal como fue expuesto en las mesas de trabajo llevadas a cabo en forma remota el día 06 de noviembre de 2020, por lo que solicitamos no sean aprobadas y no se realicen las modificaciones que se proponen en ella.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, atentamente solicitamos:

PRIMERO.- Se tenga al Colegio de Arquitectos de Nuevo León y a la Sociedad de Arquitectos de Nuevo León, por acompañando nuestras las observaciones correspondientes a la iniciativa de reforma a la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a la que se contraen las observaciones hechas en el presente escrito.





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

SEGUNDO.- Se turne con las copias que se acompañan a la presente, a los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano de la presente legislatura de este Congreso del Estado, para que las observaciones aquí expresadas, sean oportunamente tomadas en consideración.

TERCERO.- Se rechace la iniciativa de reforma a la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a la que se contraen las observaciones hechas en el presente escrito.

ATENTAMENTE

ARQ. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ MÉNDEZ

Presidente del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C.

ARQ. JOSÉ LUIS SUÁREZ PIÑA

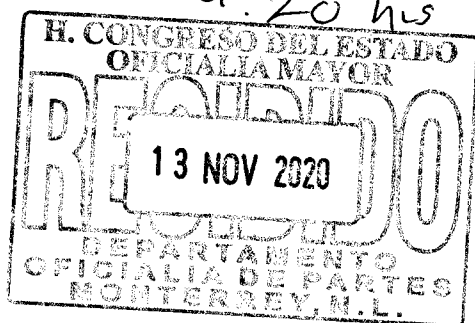
Secretario del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C.

ARQ. ARTURO LEDEZMA RODRÍGUEZ

Consejero del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C.

ARQ. MARÍA NORA DE LOS ANGELES TOSCANO CAVAZOS

Consejera del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C. y Sociedad de Arquitectos de Nuevo León A.C.





H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 1398/LXXV

C. DIP. NANCY ARACELY OLGUÍN DÍAZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
PRESENTE. -

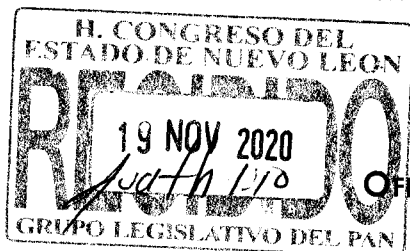
Por medio del presente, me permito informarle que en Sesión celebrada el día 17 de noviembre del presente año, la C. Presidenta del H. Congreso del Estado, turnó a esta comisión que Usted preside, los siguientes asuntos:


- Oficio signado por los CC. Miguel Ángel López Méndez, José Luis Suarez Piña, Arturo Ledezma Rodríguez y María Nora de los Ángeles Toscano Cavazos, en calidad de Presidente, Secretario, Consejero y Consejera del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C., mediante el cual presentan diversas observaciones al expediente relativo a las reformas a los artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual fue anexado en el Expediente Núm. 13763/LXXV.
- Oficio signado por los CC. Miguel Ángel López Méndez, José Luis Suarez Piña, Arturo Ledezma Rodríguez y María Nora de los Ángeles Toscano Cavazos, en calidad de Presidente, Secretario, Consejero y Consejera del Colegio de Arquitectos de Nuevo León A.C., mediante el cual presentan observaciones al expediente relativo a diversas reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual fue anexado en el Expediente Núm. 13290/LXXV.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE

Monterrey, N.L., a 17 de noviembre de 2020




MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN



Anexo 13763
2-DIC-2020



Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
C. PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

David Eduardo Rodríguez Castillo, Jorge Francisco Méndez Gloria, Rodrigo Gardner Borboa, Arturo Díaz,

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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se 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, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.

3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

Diputada, 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:**

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 con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes 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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE

NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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 CON EL 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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 Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, 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 en 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 1º. “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, un 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 1º.

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 1º. 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 Re densificar 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 1º.- “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 1º. 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 1º. 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 1º. 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.”

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.

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.

PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: 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 tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, 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 **inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar 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 este 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 **inalienables, 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 punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros 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 de los 22 metros 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.

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 **inalienables, 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.

Diputada Guadalupe Rodríguez, 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 fracción 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 socioeconómicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran 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, 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 considerarse 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.

Diputada, 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.

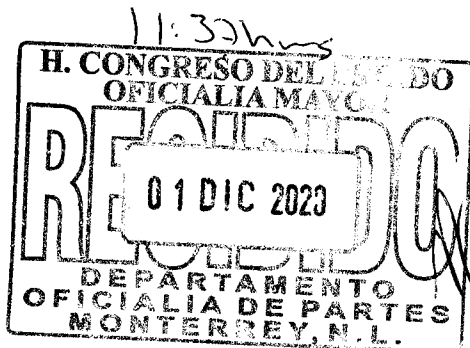
Atentamente,

David Eduardo Rodríguez Castillo
Presidente de la Mesa Directiva
Comité de Lomas del Vergel, A.C.

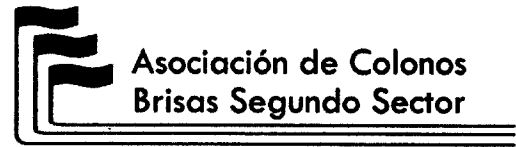
Jorge Francisco Méndez Gloria
Presidente de la Mesa Directiva
Asociación de Vecinos Contry Sur, A.C.

Rodrigo Gardner Borboa
Presidente de la Mesa Directiva
Col. Privada de la Fuente

Arturo Díaz
Presidente de la Mesa Directiva
Fraccionamiento la Perla



Sin anexos



Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

ROSALINA JIMÉNEZ LÓPEZ, MARIA TERESA MARTÍNEZ DE SABINO, BEATRIZ EUGENIA GÓNZALES CANALES, MARLA EVA ALANÍS AGUILAR

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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se 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, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

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

2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

Diputada, 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:

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 con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes 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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco lo obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundo en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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 CON EL 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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 Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, 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 en 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 1º. “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, un 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 1º.

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 1º. 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 Re densificar 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 1º.- “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 1º. 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 1º. 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 1º. 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 DE MONTERREY 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.”

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 Eco vía 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.

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.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: 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 tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, 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 **inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

1.- Tope al 25% de cesión del terreno

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

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar 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 este 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 **inalienables, 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 punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros 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 de los 22 metros 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.

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 **inalienables, 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.

Diputada Guadalupe Rodríguez, 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 fracción 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 socioeconómicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran 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, 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 considerarse 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.

Diputada, 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,

BRISAS RESIDENCIAL AC. Y ASOCIACIÓN DE COLONES BRISAS SEGUNDO Y TERCER SECTOR

ROSALINA JIMÉNEZ LÓPEZ
PRESIDENTE BRISAS SEC. 1

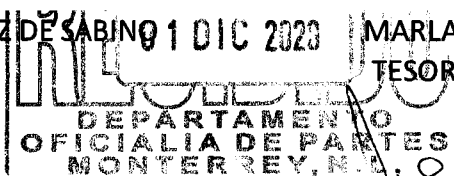
8180973257

BEATRIZ EUGENIA GÓNZALES CANALES
PRESIDENTE BRISAS SEC. 2 Y 3

11:38h

MARIA TERESA MARTÍNEZ DE SABINO
TESORERA BRISAS SEC. 1

MARLA EVA ALANÍS AGUILAR
TESORERA BRISAS SEC 2 Y 3



sin anexos

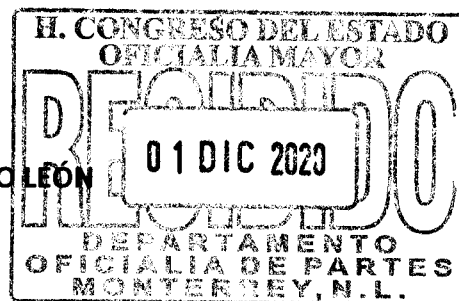
Monterrey, Nuevo León, 26 de Noviembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

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

LXXV LEGISLATURA

PRESENTE.-



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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se 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, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.

3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

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:

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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación del cumplimiento de este compromiso y tampoco lo obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada Presidenta, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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.”

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.

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.

SEÑORA PRESIDENTA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultados jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediabilmente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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 anexar 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 inalienables, 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. ²de 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.

NORA: 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.

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 Profesora Guadalupe Rodríguez, 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.

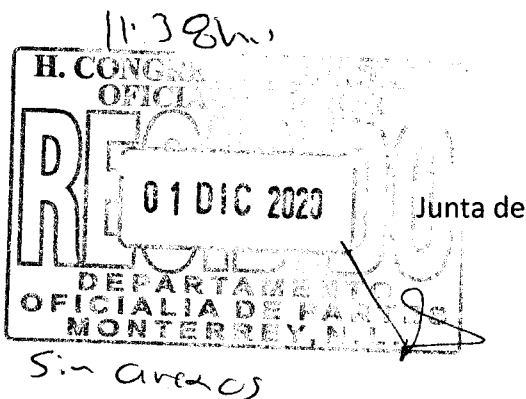
Diputada Presidente, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía 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,

Ramiro Garza Guerrero

Presidente de Mesa Directiva de
Junta de del Fraccionamiento las Torres A. C.



Guadalupe, Nuevo León, 1 de Diciembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXV LEGISLATURA

P R E S E N T E.-



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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 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, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

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:**

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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:


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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

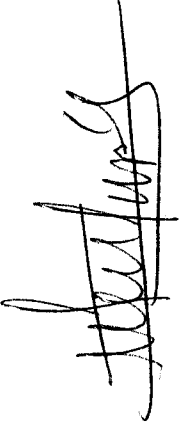
Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.



En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con



lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación del cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS

PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

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,

NUESTRA PROPUESTA ES: llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

Propuesta 13763 en el punto

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada Presidenta, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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 Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, 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

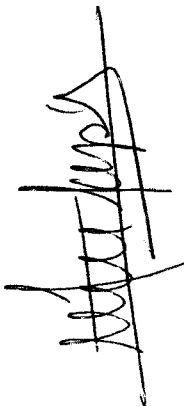
ARTÍCULO 115

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.”

Como ejemplo, tenemos el caso del Municipio de Monterrey, San Pedro Garza Garcia y Santa Catarina están considerados y aplicados “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.

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.

SEÑORA PRESIDENTA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE CITEN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES Y QUE SE APLIQUE LA SANCIÓN, MULTA Y CASTIGO QUE LE CORRESPONDA.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultados jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediamente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: AUTORIZAR LA ELABORACIÓN DE 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 **inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

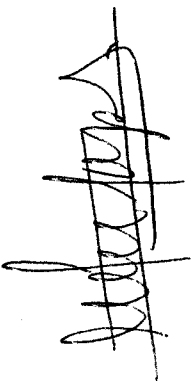
- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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 anexar 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. ²de 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.

NORA: 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.

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, 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;

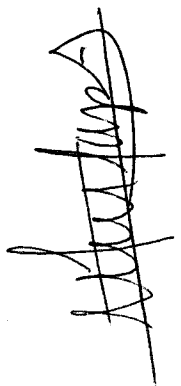
III.- Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

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 y que las áreas de cesión sean en el mismo terreno en el que solicitan autorización de uso de suelo.**

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

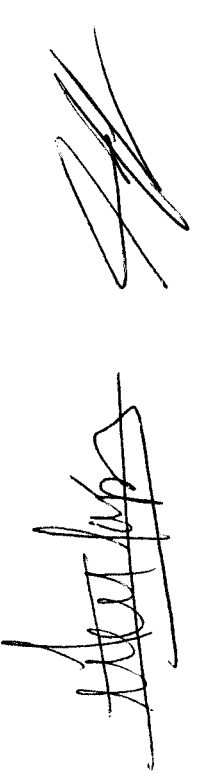
Artículo 256.- Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

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;"

Two handwritten signatures in black ink are located on the left side of the page. The top signature is a stylized, cursive mark. The bottom signature is more legible, appearing to read 'Luis' followed by a surname.

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.

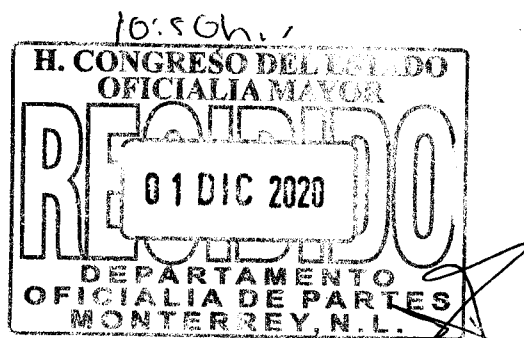
Diputada Presidente, esperando que todo lo asentado pueda ser interpretado con claridad por parte de los Diputados integrantes de la Legislatura actual del H. Congreso del Estado de Nuevo León y voten en estricto apego a Derecho y a favor de los Principios establecidos y aquí expresados por esta vía 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.

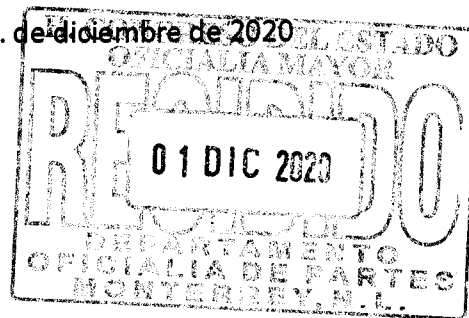
Lic. Abraham Lozano López.
Presidente.
Asociación de Colonos Contry La Silla. A.C.

Lic. Tizeth López Garza.
Secretaria.
Asociación de Colonos Contry La Silla. A.C.



Sin anexos

Monterrey, Nuevo León, 19. de diciembre de 2020



C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

FERNANDO ROMÁN CONTRERAS, mexicano, mayor de edad, como presidente y en representación de los vecinos de la ASOCIACIÓN DE COLONOS LOMAS DE MONTECRISTO, A.C.

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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se solicitan hacer algunas modificaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.

3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

Diputada, 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:

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 con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes 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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 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."

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos verdes y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. "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."

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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 CON EL 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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, enunciaremos 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 Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, 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 en 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 1º. “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, un 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 1º.

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 1º. 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 Re densificar 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 1º.- “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 1º. 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

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

Artículo 1º. 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 1º. 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 DE MONTERREY 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.”

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 Eco vía 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.

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.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediabilmente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: 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 tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, 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 **inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar 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 este 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 inalienables, 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 punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros 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 de los 22 metros 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.

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 **inalienables, 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.

Diputada Guadalupe Rodríguez, 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 fracción 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 socioeconómicas de una localidad."

Artículo 32.- "Se declaran 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, 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 considerarse 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:

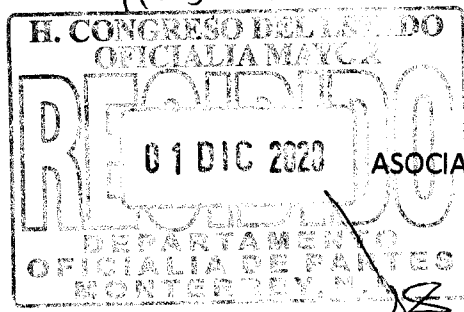
I.- Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;”

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.

Diputada, 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.

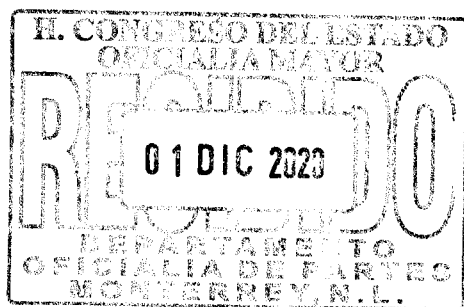
Sin otro asunto de momento y esperando que nuestra opinión sea considerada para el beneficio de los que habitarán y de los que ya habitamos esta gran Metrópoli, en la responsabilidad de heredar a nuestros hijos una ~~mejor~~ calidad de vida.

Atentamente, //



ASOCIACIÓN DE COLONOS LOMAS DE MONTECRISTO A.C.
FERNANDO ROMÁN CONTRERAS
PRESIDENTE

Sin anexo



ASOCIACIÓN DE COLONOS
del
paseo
residencial
SECTORES 1, 2 y 3 A.C.

Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

MARIA GUADALUPE AYALA GONZALEZ, ALMA MARIA HERRERA DE LA PEÑA Y ADRIANA CRISTINA DE LUNA LOZANO mexicanas, mayores de edad, en representación de los vecinos de la Col. Del Paseo Residencial sectores 1, 2 y 3 en la presente ciudad,

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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se 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, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros. ² de espacio público a 10 metros ².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

Diputada, 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:**

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 con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes 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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme

a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL

PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un estudio profundo a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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 CON EL 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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, enunciaremos 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 Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, 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 en 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 1º. "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, un 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 1º.

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 1º. 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 Re densificar 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 1º.- “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 1º. 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 1º. 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 1º. 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 DE MONTERREY 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.”

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 Eco vía 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.

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.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta PROPUESTA la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: 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 tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, 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 inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

1.- Tope al 25% de cesión del terreno

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

3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar 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 este 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 **inalienables, 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 punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros 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 de los 22 metros 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.

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 **inalienables, 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.

Diputada Guadalupe Rodríguez, 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 fracción 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 socioeconómicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran 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, 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 considerarse 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.

Diputada, 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.

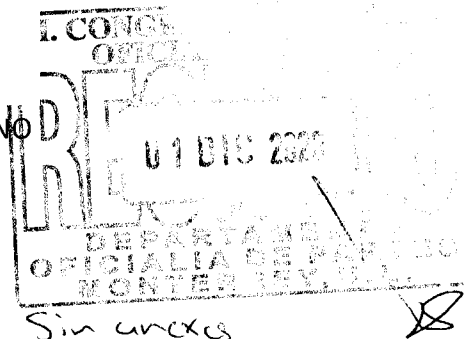
Atentamente,

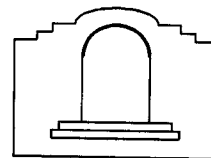
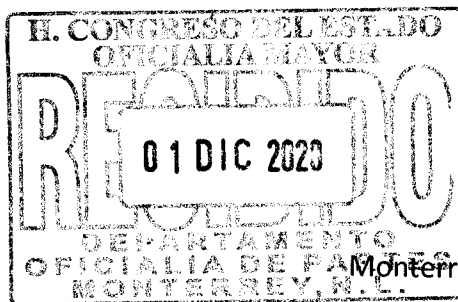
ASOCIACION DE COLONOS DEL PASEO RESIDENCIAL SECTORES 1, 2 Y 3 A. C.

MARIA GUADALUPE AYALA GONZALEZ
PRESIDENTE

ALMA MARIA HERRERA DE LA PEÑA
SECRETARIA

ADRIANA CRISTINA DE LUNA LOZANO
VOCAL DE SECRETARIA





Monterrey, Nuevo León, 1º. de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

ALBERTO GORORDO ARIAS y DINORAH ARREOZOLA VILLARREAL, mexicanos, mayores de edad, en representación de los vecinos de la Col. Jardines del Paseo en la presente ciudad,

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

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 en las que se 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, como representantes de la Colonia antes referida, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.

Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros.² de espacio público a 10 metros².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

Diputada, 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:

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 con el simple hecho de que los interesados que presentaron estas propuestas a ustedes 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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

En el punto 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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta de que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la disminución y posterior eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación de dar cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

En el punto 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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

En el punto 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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo **un estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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 CON EL 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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 Malmö
Primer Foro Mundial de Ministros del Medio Ambiente
Malmö, 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 en 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 1º. “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, un 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 1º.

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 1º. 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 Re densificar 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 1º.- “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 1º. 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 1º. 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 1º. 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 DE MONTERREY 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.”

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 Eco vía 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.

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.

DIPUTADA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, SAN PEDRO GARZA GARCIA Y SANTA CATARINA PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultades jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien una propuesta.

PROPUESTA: 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 tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.”

A este respecto, reiteramos a usted, 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 **inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar 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 este 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 **inalienables, 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 punto 4.- En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 metros 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 de los 22 metros 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.

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 **inalienables, 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.

Diputada Guadalupe Rodríguez, 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 fracción 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 socioeconómicas de una localidad.”

Artículo 32.- “Se declaran 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, 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 considerarse 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.

Diputada, 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.

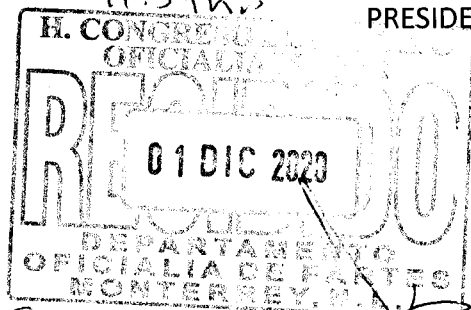
Atentamente,

JUNTA DE RESIDENTES DE LA COLONIA JARDINES DEL PASEO, A.C.

C.P. ALBERTO GONZALEZ ARIAS. DINORAH ARREOLA VILLARREAL.

PRESIDENTE

TESORERA



Sin anexos



COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

Monterrey, Nuevo León, 2 de diciembre de 2020

DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

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

LXXV LEGISLATURA

PRESENTE.-

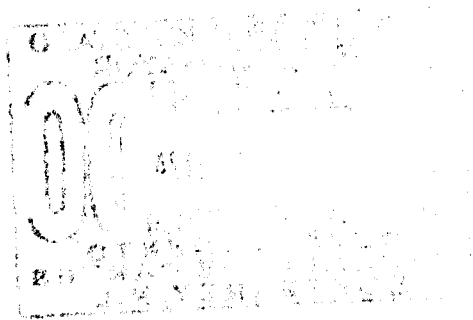


Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y desearle éxito en todas las acciones a realizar en beneficio de la comunidad en general.

Conociendo las iniciativas números 13763, 13290 y 13849 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, es que aprovechamos 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.

Iniciativa 13763

1. Incrementar la densidad en las edificaciones a 1,000 viviendas por hectárea en todo lo urbanizado y por urbanizar.
2. Se elimine candado en Zonas de Conservación (el tope) y que los municipios decidan cual es el tope. Disminuir los espacios verdes públicos.
3. Disminuir del 22% a 17% de cesión de terreno de área vendible para área verde pública.
4. A entregar en cualquier parte de la ciudad.



Iniciativa 13290

1. Tope al 25% de cesión del terreno.
2. Hasta 115 viviendas por hectárea dan 25% del terreno.
3. Arriba de 115 viviendas por hectárea 25% del terreno con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.
4. En un desarrollo de 250 viviendas por hectárea, la familia pasaría de 22 mts. ²de espacio público a 10 metros ².
5. Mantiene clasificaciones de densidades (rangos).
6. Por error de técnica legislativa elimina tope máximo y en redacción la densidad queda ilimitada.

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.**

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:**

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, dentro de sus múltiples compromisos establecidos en él, establece en los puntos: Solo analizaremos este compromiso internacional como un ejemplo:

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.”

Analizando y evaluando este punto, nos damos cuenta que en las nuevas edificaciones que se están construyendo en el área metropolitana de Monterrey en las que cuentan con una gran densidad en las mismas, carecen de los espacios públicos **verdes** y de calidad que cumplan con estos requisitos establecidos en HÁBITAT III y en la Ley del Estado en la materia. Lo que vemos en dichas edificaciones es cemento que solo prestan el servicio a sus propietarios, inquilinos y sus usuarios; así como la carencia de áreas verdes ya que algunos maceteros son los que suplen la creación de estos espacios como tan importantes para que exista la absorción que se requiere y que nos propician la salud y el bienestar de los vecinos colindantes por lo que no promueven, en ninguno de los casos, la convivencia, la conectividad y la inclusión social a la que se refiere este compromiso analizado.

Es bien sabido que tenemos un gran déficit de área verde por habitante en la zona metropolitana de Monterrey lo que ha estado afectando la salud de muchos conciudadanos con problemas respiratorios, por citar algo, y si ustedes aceptan esta modificación que contiene la **Propuesta 13763 de disminuir del 22% al 17% de cesión de terreno para área verde pública**, estarán incrementando este déficit en lugar de lograr disminuirlo por lo que también violarían nuestros derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y la Constitución del Estado de Nuevo León. En ningún momento estarían ustedes promoviendo los espacios públicos, sino todo lo contrario, sería la eliminación de éstos.

NUESTRA PROPUESTA: ES QUE SE MANTENGA EL 22 % COMO MÍNIMO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE TAL Y COMO LO ESTABLECE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, CONFORME A LO ORDENADO POR ESTA MISMA LEY, AMPLIAR AL 25% COMO LÍMITE MÁXIMO PERMITIDO DE TERRENO CEDIDO COMO ÁREA VERDE PÚBLICA.

En el punto: 44. “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.”

Actualmente la construcción de edificios, ya sean ser multifamiliares, departamentales y fraccionamientos, por mencionar algunos, de los autorizados en los últimos años conforme a la Ley actual y a este compromiso HÁBITAT III, no están cumpliendo con lineamientos establecidos en las políticas públicas vigentes ya que las autoridades encargadas de promover el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, y la protección del medio ambiente, no están considerando la obligación del cumplimiento de este compromiso y tampoco la obligatoriedad del cumplimiento referente a estas acciones establecidas en la Ley en cuestión lo que redundará en perjuicio de los vecinos ya establecidos desde hace muchos años en estas zonas donde se están construyendo grandes edificaciones y lo que están provocando es la disminución de la calidad de

los servicios como son el agua, de electricidad, transporte, movilidad, entre otros, así como el deterioro de la infraestructura existente sin que lleven a cabo la remediación de los sitios afectados (asfalto).

NUESTRA PROPUESTA: POR NINGÚN MOTIVO DEBERÁN APROBAR EL INCREMENTO EN LA DENSIFICACIÓN DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA COMO ESTÁ ACTUALMENTE LA LEY EN CUESTIÓN A 1,000 VIVIENDAS POR HECTÁREA QUE ES LO QUE ESTÁN PROPONIENDO EN LA PROPUESTA 13763. ES DECIR, DEBE QUEDAR COMO ESTÁ EN LA LEY DE 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA, DEBIENDO AGREGAR MÁXIMO 250 VIVIENDAS POR HECTÁREA.

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.

NUESTRA PROPUESTA: QUE LA OBLIGACIÓN DE HACER RESPETAR LAS CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN LA LEY EN COMENTO PARA CON LOS CONSTRUCTORES, DESARROLLADORES Y PROPIETARIOS DE INTEGRAR INSTALACIONES EN LAS VIVIENDAS PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA, RESPETAR LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN EL PORCENTAJE OBLIGADO A CEDER Y NO INSTALAR MACETEROS EN LUGAR DE DEJAR EL TERRENO NATURAL (SIN CEMENTO) , REGAR CON EL AGUA DE LLUVIA LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS, APORTAR ECONÓMICAMENTE PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD, RECONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DAÑADA POR LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ENTRE OTRAS.

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, **NUESTRA PROPUESTA ES:** llevar a cabo un **estudio profundo** a fin de determinar los espacios que cuenten con las oportunidades de desarrollo económico urbano e identificar retos actuales y nuevos y adoptar medidas para encararlos y, tomando en cuenta, 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, 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.

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 REDENSIFICACIÓN Y USOS MIXTOS, 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,

Artículo 14.- “A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Diputada Presidenta, es muy importante comentarle que de acuerdo a una de las mesas de trabajo que se llevó a cabo en días pasados 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 no 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%.

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.

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 faltando al 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.”

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.

Depositorio: 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.”

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.

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.

SEÑORA PRESIDENTA, PROPONEMOS A USTED QUE SOMETA A VOTACIÓN EN EL PLENO PARA QUE SE LLEGUE A UN PUNTO DE ACUERDO PARA QUE SOMETAN A COMPARECENCIA Y, COMO RESULTADO DE ÉSTA, A JUICIO A LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA QUE PRESENTE A USTEDES CUALQUIER JUSTIFICACIÓN LEGAL QUE LOS LLEVÓ A TOMAR LA DECISIÓN DE VIOLAR AMBAS CONSTITUCIONES.

Esta **PROPUESTA** la presentamos a usted considerando que:

Primero, ustedes cuentan con las facultados jurídico-legales, por lo tanto, la obligación para llevarlo a cabo;

Segundo, son nuestros representantes ante el H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Tercero, Son delitos administrativos graves en los que está incurriendo la administración municipal actual y la anterior.

Cuarto, 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 de los tres

niveles de gobierno y que a todos nos está afectando irremediablemente sin que inicien un (siguiente párrafo)

PROPUESTA: 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 **inalienables, 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.

Ahora nos vamos a referir a la Propuesta/Iniciativa 13290:

- 1.- Tope al 25% de cesión del terreno
- 2.- Hasta 115 viviendas por hectárea ceden el 25 % del terreno.
- 3.- Arriba de 115 viviendas por hectárea, ceden el 25% con el compromiso de hacer un programa de renovación urbana fuera del terreno a desarrollar, en un radio de 3 (tres) kilómetros.

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:

PROPONEMOS: Establecer en la Ley en cuestión que sea obligatorio para los desarrolladores, constructores y propietarios el anexar 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 **inalienables, 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. ²de 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.

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 Profesora Guadalupe Rodríguez, 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;”




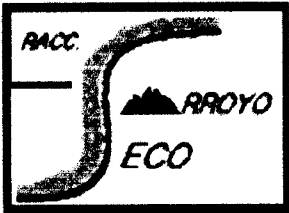
Aquí vemos con claridad en campo, alrededor de nuestras colonias, que en muchas autorizaciones otorgadas por las autoridades municipales, los desarrolladores, fraccionadores y propietarios no cumplen con lo dispuesto en la Ley y los Planes de Desarrollo Urbano Municipales y de cualquier forma sus solicitudes 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.



Diputada Presidente, 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.

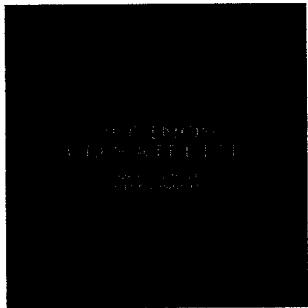

Sin otro asunto de momento y esperando que nuestras propuestas sean consideradas para el beneficio de los habitantes que ya habitamos esta gran Metrópoli y así estar en condiciones de heredar a nuestras futuras generaciones una calidad de vida óptima.

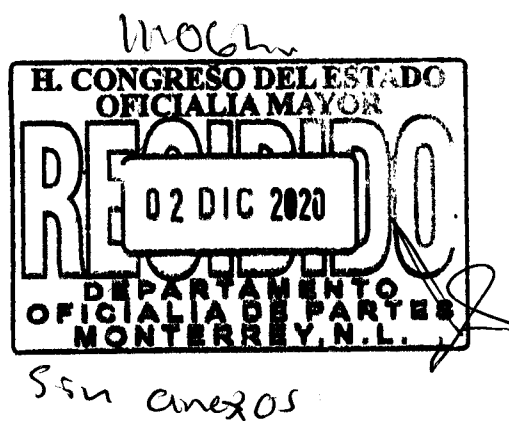
Atentamente,

Logotipo	Colonia	Presidente o Representante de Vecinos
	Contry	
	Villa del Río	
	Contry Torremolinos	
	Arroyo Seco	

<p>PRIVADA CONTRY</p>	<p>Privada Contry</p>	
 <p>Valle Primavera</p>	<p>Valle Primavera</p>	
	<p>Primavera 3° Sec</p>	
<p>CSJ CONTRY SAN JUANITO</p>	<p>Contry San Juanito</p>	
<p>CONTRY TESORO</p>	<p>Contry Tesoro</p>	

	<p>Mirador Residencia</p>
	<p>Contry la Costa</p>
	<p>Rincón de la Primavera 4º, 5º, 6º Sector</p>
	<p>Valle de las Brisas</p>
	<p>Pedregal la Silla</p>

	Cd. Satélite
	La Primavera 1er Sec.





Monterrey, Nuevo León a 2 de diciembre de 2020

C. DIPUTADA MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ MARTINEZ

C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León

Presente. –



CC. arquitecto Valentin Martinez Cuellar, arquitecta Pricila Dávila Páez, arquitecto Juan Ignacio Barragán Villarreal, arquitecto Eduardo Armando Aguilar Valdez en calidad respectivamente como Presidente, Secretario, Tesorero y asociado respectivamente de la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. respetuosamente comparecemos y exponemos que:

La Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. de acuerdo con los estatutos que rigen nuestra institución en el artículo 4 inciso V está comprometida a promover iniciativas de proyectos de normas municipales o de disposiciones legislativas y reglamentarias relativas al Urbanismo. Cooperar con las autoridades y legisladores para lograr el marco jurídico necesario para un desarrollo urbano adecuado y necesario para beneficio de la población del Estado de Nuevo León.

La legislación de los asentamientos humanos desarrollo urbano y ordenamiento territorial requiere actualizarse periódicamente de acuerdo con los objetivos y compromisos que han contraído las autoridades del País y del Estado, con los objetivos de desarrollo sostenible de la Organización de las Naciones Unidas y con la SEDATU.

Como en otras ocasiones lo hemos hecho con otras leyes, Nos dirigimos a los Diputados miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, y demás legisladores que integran la presente Legislatura.

Con fundamento en lo dispuesto 46, 62, 68 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 51 a 59, 104 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno interior del Congreso del Estado, ocurrimos a refrendar los comentarios hechos a nombre de la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. en la mesa de trabajo del día 6 de noviembre llevada a cabo de manera virtual vía zoom. Y ampliamos y adjuntamos nuestra intervención por escrito en relación a la Iniciativa de reforma a los Artículos 140, 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León presentada en los expedientes 13763/LXXV, por los CC. Marco Antonio Salazar Peñuñuri, Ricardo Fautsch Garza y José Francisco Guajardo Valdez, Presidentes de la Delegación Nuevo León, de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, la Cámara de Propietarios del Estado de Nuevo León y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. La iniciativa identificada con el EXP. 13290/LXXV. promovida por Cosijopii Montero Sánchez.

Adicionamos nuestra propuesta para la iniciativa a varios artículos de la mencionada ley presentada por el diputado Alvaro Ibarra Hinojosa del grupo legislativo del partido Revolucionario Institucional de la LXXV legislatura del congreso del Estado, en donde proponen adicionar el siguiente artículo:

Artículo 211 Bis. - Con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, las obligaciones relativas a las áreas de cesión municipal correspondientes a las acciones de crecimiento urbano señaladas en las fracciones II, VII y XII del artículo 210 de esta Ley, podrán cumplirse parcialmente mediante la permuta de otros terrenos, lo que se sujetara a las siguientes reglas:

- a) La permuta a favor del municipio se tendrá para todos los efectos como áreas de cesión municipal;
- b) La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que

estén obligados quienes llevan a cabo las acciones de crecimiento urbano;

Artículo 361.III en las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme al Reglamento municipal podrá disminuirse....

Con estos antecedentes exponemos la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 estas. Esto 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.

Para ello se requiere un Plan de redensificación para las áreas urbanas de los centros municipales, 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 redensificar o redesarrollar.

Por este motivo, y en atención a la búsqueda de soluciones para tener una ciudad más compacta, la Sociedad de Urbanismo propone una solución flexible pero razonable, que permita avanzar en el objetivo deseado sin repetir los problemas de la periferia.

ZONAS DE DENSIFICACIÓN PRIORITARIA

Artículo... Dentro de las zonas con política de ordenamiento territorial de Consolidación, que se encuentren ubicadas en los municipios conurbados de la ciudad, los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano municipales, o en su caso los Programas Parciales o Polígonos de Actuación, podrán establecer zonas de densificación prioritaria.

Para definir dichas zonas, los municipios deberán analizar la infraestructura existente en materia de movilidad peatonal ciclovías, de transporte público y vehículos privados. Asimismo, analizará la infraestructura de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, y de energía eléctrica.

Las zonas de densificación prioritaria tendrán una normatividad particular dirigida a fomentar la densificación de la ciudad y el desarrollo urbano más compacto y eficiente.

Los propietarios de los predios ubicados en zonas de densificación prioritaria deberán contribuir 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 para los aprovechamientos optativos; además de contar con todas las factibilidades establecidas en la ley.

Artículo... Las zonas de densificación prioritaria tendrán los siguientes beneficios:

- a. La densidad permitida podrá incrementarse hasta 300 viviendas por hectárea, sujeta al pago de aportaciones por incremento en el potencial urbano, a través de la figura de aprovechamientos optativos.
- b. Las áreas de cesión podrán repartirse de la siguiente manera:
 - i. En los predios ubicados en zona que no hayan otorgado áreas de cesión en el pasado, el área de cesión será 17% o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, la que resulte mayor;

- ii. 17% del área del predio se utilizará como área verde en el sitio de la construcción;
 - iii. El resto del área de cesión requerida conforme al número de viviendas que se vayan a construir podrá cederse en otra ubicación dentro del municipio localizada dentro de un radio no mayor a 3 kilómetros a la redonda, con un valor comercial equivalente al predio de la construcción, previo acuerdo con un plan municipal para ubicarlo en la zona más adecuada y evitar su dispersión, y destinarse tanto como área verde como para equipamiento público, habilitado para su uso y libre de gravamen.
- c. 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 quedaran exentos a la aplicación de las áreas libres complementarias.
- i. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre estacionamientos subterráneos, banquetas o jardines, así como terreno natural de acceso libre para el público.
 - ii. El Área Libre Complementaria-ALC 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.

Art. 361. La disminución de cajones de estacionamiento estará condicionado a realizar obras de movilidad peatonal desde el predio del proyecto hasta los

paraderos de transporte urbano con el 50% del valor equivalente a la disminución de cajones de estacionamiento.

ATENTAMENTE,

Sociedad de Urbanismo Región Monterrey A.C. Mesa Directiva 2019 - 2020

Arq. Valentín Martínez Cuellar

Presidente

Arq. Pricila Dávila Paez

Secretaria

Arq. Juan Ignacio Barragán Villarreal

Tesorero

Arq. Eduardo Armando Aguilar Valdez

Asociado

