

Año: 2010

Expediente: 6771/LXXII

# ***H. Congreso del Estado de Nuevo León***



## **LXXII Legislatura**

**PROMOVENTE: C. ARQ. ALDO MANLIO DECANNI GARZA**

**ASUNTO RELACIONADO A:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA A ESTA SOBERANÍA INICIATIVA DE LEY DE REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 195, 196 Y 212 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN AL GRADO DE INCLINACIÓN DE LAS PENDIENTES.

**INICIADO EN SESIÓN:** 01 de Diciembre del 2010

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

**Oficial Mayor  
Lic. Luis Gerardo Islas González**



## H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Presente.-

**ALDO MANLIO DECANINI GARZA**, mexicano, mayor de edad, servidor público en ejercicio del cargo, con domicilio para efecto de oír y recibir notificaciones el ubicado en Palacio de Justicia, ese órgano legislativo comparezco y expongo:

En mi carácter de autoridad pública, como Secretario de Control Urbano de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos del artículo 68 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ocurro a presentar **INICIATIVA DE LEY PARA LA REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 195, 196 y 212 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, en base a la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La norma jurídica contenida en el artículo 196 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, prohíbe el desarrollo de cualquier acción urbana en terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco por ciento.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 5, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se entiende por "acción urbana": el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento o servicios, así como por la fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamiento de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo.

Resulta contrario al <principio de certeza y seguridad jurídica> al no definirse en la ley lo que ha de entenderse por el concepto de terreno, que la Ley en algunos artículos refiere a predios y otras disposiciones refieren a lotes, y que del texto del artículo 196 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se tiene que cualquier lote o predio que en alguna porción de la totalidad de su extensión o área, presentare una pendiente igual o superior a 45%-cuarenta y cinco por ciento, se ~~estará~~ imposibilitado para que se le autorice cualquier acción urbana de crecimiento sobre el lote o predio, y como la subdivisión constituye una acción urbana de crecimiento, se hace nugatorio el derecho de propiedad.

Aparece incongruente y contradictorio que en el artículo Quinto Transitorio del Decreto 418, por el que se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 09 de Septiembre de 2009, que dispone: "Quinto.- Los planes y programas de desarrollo urbano que se encuentren vigentes hasta la fecha de entrada en vigor de esta Ley se mantendrán en sus términos y surtirán todos sus efectos legales, hasta en tanto no se deroguen o modifiquen de manera expresa".



Continuando la vigencia de los planes y confirmada su fuerza y aplicación por disposición de la Ley, resulta que los planes municipales, donde se determinan las áreas urbanizables, la zonificación, los usos y destinos del suelo, estando contemplada en los planes la posibilidad de urbanizar, el dispositivo del artículo 196 de la Ley de Desarrollo Urbano impide el desarrollo de los terrenos no obstante la planificación urbanística municipal lo posibilite.

Igualmente, resulta la violación al principio de <congruencia>, esto es, cuando aparece contrario al supuesto del artículo Sexto Transitorio del Decreto 418, por el que se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano, que establece: "Sexto.- Las factibilidades expedidas con anterioridad a la entrada de vigencia de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley objeto de su autorización."

Las disposiciones transitorias de la Ley de Desarrollo Urbano reconocen los 'derechos adquiridos' a quienes tengan expedidas en su favor las factibilidades de desarrollos de fraccionamientos o de regímenes de propiedad en condominio, permitiendo que se continúe con el proceso de autorización en las etapas subsecuentes, y si el artículo 196 del mismo ordenamiento impide el desarrollo urbano si el lote o predio presenta una pendiente de 45%-cuarenta y cinco por ciento, aún en una porción, no podrán desarrollarse, afectando el derecho que el propio legislador le reconoce. Siendo por tal la Ley retroactiva cuando de cualquier manera modifica o restringe las consecuencias jurídicas de las factibilidades obtenidas por los propietarios. No puede la ley pasar sobre derechos adquiridos y reconocidos por la misma legislación, al lesionar tales derechos adquiridos, deviene el vicio de la ley, teniendo el carácter de una <ley retroactiva>, lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La descripción o referente de inclinación que sirve para atender a las limitaciones o prohibiciones de los predios en cuanto al desarrollo de cualquier acción urbana, expresados en la norma en términos de porcentaje, en particular, la norma prohibitiva del artículo 196 que prohíbe el desarrollo de cualquier acción urbana en terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco por ciento, atenta el desarrollo urbanístico y el derecho de propiedad, más considerando que el área metropolitana de Monterrey, es una zona donde aparecen múltiples pendientes en los terrenos por las montañas, cerros, mesetas, lomas y áreas con pendientes.

Lo mismo sucede con respecto a lo que se dispone en los artículos 195, fracción I y 212, fracción III, inciso c), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que prohíbe la realización de cualquier acción urbana que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco por ciento.

Luego, se presenta esta iniciativa de reforma a las disposiciones de los artículos 195, fracción I, 196, fracción I y 212, fracción III, inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con el fin de no afectar derechos adquiridos y que no se haga nugatorio el derecho de



propiedad, la realización de acciones de crecimiento urbano, licencias de uso de suelo, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones, cambiando la descripción de la pendiente que aparece en la norma vigente en términos de porcentaje de inclinación, para quedar considerada en grados de inclinación, para quedar como sigue:

**DICE:**

**ARTÍCULO 195** Los municipios preverán en sus programas de desarrollo urbano de los centros de población, que las áreas de reserva de suelo para el crecimiento urbano tengan las siguientes características:

- I. Que las pendientes del suelo sean menores al 45%;
- II a XII. ...

**ARTÍCULO 196.** Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;
- II a IV. ...

**ARTÍCULO 212.** Serán normas básicas para los fraccionamientos campestres las siguientes:

- I. ...
- II. ...
- III. La densidad máxima permisible de viviendas se sujetará a lo siguiente:
  - a) ...
  - b) ...
  - c) En predios con pendientes mayores al 45% -cuarenta y cinco, se prohíbe fraccionar, solo se aprobarán parcelaciones con las superficies y dimensiones que acuerde el Ayuntamiento, no pudiendo ser ninguna parcela resultante inferior a una hectárea y solamente podrá construirse una vivienda y los accesos serán senderos de terracería de 6 metros como máximo; y
  - d) ...
- IV a VI...



**DEBE DECIR:**

**ARTÍCULO 195.** Los municipios preverán en sus programas de desarrollo urbano de los centros de población, que las áreas de reserva de suelo para el crecimiento urbano tengan las siguientes características:

- II. Que las pendientes del suelo sean menores a 45°-cuarenta y cinco grados;
- II a XII. ...

**ARTÍCULO 196.** Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- II. En terrenos con pendiente natural mayor al 45°-cuarenta y cinco grados queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;
- II a IV. ...

**ARTÍCULO 212.** Serán normas básicas para los fraccionamientos campestres las siguientes:

IV....

V. ...

VI. La densidad máxima permisible de viviendas se sujetará a lo siguiente:

e) ...

f) ...

g) En predios con pendientes mayores al 45°-cuarenta y cinco grados, se prohíbe fraccionar, solo se aprobarán parcelaciones con las superficies y dimensiones que acuerde el Ayuntamiento, no pudiendo ser ninguna parcela resultante inferior a una hectárea y solamente podrá construirse una vivienda y los accesos serán senderos de terracería de 6 metros como máximo; y

h) ...

IV a VI...

Por lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, pido:



**ÚNICO:** Tenerme con el carácter de autoridad, como Secretario de Control Urbano de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentando **INICIATIVA DE LEY PARA LA REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 195, 196 y 212 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, a lo que ha de avocarse ese Cuerpo Legislativo a su dictamen, discusión y aprobación.

**ATENTAMENTE.-**

**San Pedro Garza García, Nuevo León a 28 de Octubre de 2010.**

ARQ. ALDO MANLIO DECANINI GARZA





H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXII LEGISLATURA  
OFICIALIA MAYOR

C. ALDO MANLIO DECANNI GARZA  
PRESENTE.-

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

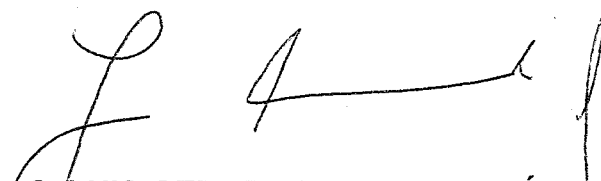
F=045  
14 ENE 2011 1:10 PM  
**RECIBIDO**  
SECRETARIA DE CONTROL URBANO

Oficio Núm. O.M./LXXII/446/2010  
Monterrey, N.L., 01 de diciembre de 2010  
Exp. 6771

Con relación a su escrito, mediante el cual presenta a esta Soberanía iniciativa de Ley de Reforma de los Artículos 195, 196 y 212 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación al grado de inclinación de las pendientes, me permito manifestarle que la C. Presidenta del H. Congreso del Estado, en Sesión Ordinaria celebrada el día de hoy, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

**“Trámite: De enterada y aprobado que fue de conformidad con el Artículo 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano.”**

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

  
**C. LUIS GERARDO ISLAS GONZÁLEZ**  
**OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO**

Torre Administrativa  
Matamoros y Zaragoza  
Monterrey, Nuevo León  
México C.P. 64000

c.c.p. archivo



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXII LEGISLATURA  
OFICIALIA MAYOR

C. ALDO MANLIO DECANNI GARZA  
PRESENTE.-

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

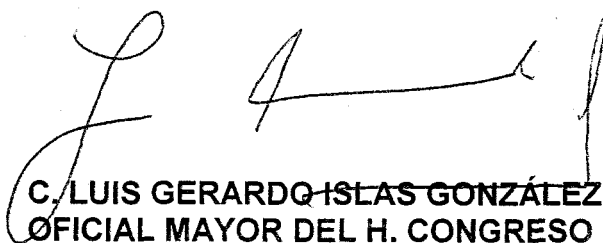
F=045  
14 ENE 2011 1:10 PM  
**RECIBIDO**  
SECRETARIA DE CONTROL URBANO

Oficio Núm. O.M./LXXII/446/2010  
Monterrey, N.L., 01 de diciembre de 2010  
Exp. 6771

Con relación a su escrito, mediante el cual presenta a esta Soberanía iniciativa de Ley de Reforma de los Artículos 195, 196 y 212 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación al grado de inclinación de las pendientes, me permito manifestarle que la C. Presidenta del H. Congreso del Estado, en Sesión Ordinaria celebrada el día de hoy, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

**“Trámite: De enterada y aprobado que fue de conformidad con el Artículo 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano.”**

Reitero a Usted mi consideración y respeto.



C. LUIS GERARDO ISLAS GONZÁLEZ  
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO

Torre Administrativa  
Matamoros y Zaragoza  
Monterrey, Nuevo León  
México C.P. 64000