

EL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, LXXI LEGISLATURA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONCEDE EL ARTÍCULO 63, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EXPIDE EL SIGUIENTE:

D E C R E T O

Núm..... 418

Artículo Único.- Se expide la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los siguientes términos:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO PRIMERO
OBJETO Y DEFINICIONES**

ARTÍCULO 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Establecer las bases para la concurrencia y coordinación entre el Estado y los Municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado;
- II. Establecer las atribuciones y responsabilidades del Estado y de los Municipios en la aplicación de esta Ley;

- III. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población;
- IV. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población;
- V. Determinar las normas y procedimientos básicos a que se sujetarán las autoridades y particulares en materia de desarrollo urbano, en los términos de esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y sus disposiciones reglamentarias;
- VI. Establecer las bases que regirán la participación del Estado y los Municipios en la planeación de las zonas conurbadas en el Estado, así como las bases de coordinación para la ejecución de las acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en dichas zonas;
- VII. Determinar las bases conforme a las cuales se dará la participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano;
- VIII. Establecer los instrumentos de gestión y fomento, para la inducción, concertación y coordinación de los distintos agentes públicos, sociales y privados que intervienen en el desarrollo urbano del Estado; y
- IX. Determinar las bases generales conforme a las cuales los Municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 2. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- II. La promoción del desarrollo socioeconómico sustentable del Estado, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo entre ellos equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado;
- IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- V. El desarrollo sustentable de las regiones del país;
- VI. El fomento de centros de población de dimensiones medias en el Estado, mediante la promoción de obras, equipamiento e infraestructura que realicen el Estado y los Municipios de manera conjunta y coordinada;
- VII. La descongestión de las zonas metropolitanas;
- VIII. La protección del patrón de asentamiento humano rural;
- IX. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;

- XI. La restructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;
- XIV. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;
- XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;
- XVII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;
- XVIII. La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos; y
- XIX. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 3. En los términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano

ARTÍCULO 4. Se declaran de utilidad pública:

- I. Las acciones de fundación, crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población;
- II. La ejecución de los planes y programas, reglamentos y demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano;
- III. La ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos necesarios para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano;
- IV. Las acciones y medidas necesarias para el establecimiento y adecuado funcionamiento de los destinos del suelo;
- V. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano , la vivienda y el equipamiento de salud y educativo;
- VI. Las obras o actos que de acuerdo a la Ley, tengan como fin el hacer posible la edificación o mejoramiento de la vivienda de interés social y la tenencia legal de la tierra;
- VII. La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano;
- VIII. Las acciones y obras necesarias para la protección, conservación o restauración del patrimonio artístico, cultural o histórico, así como de la imagen urbana de los centros de población;
- IX. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población;
- X. La constitución y ejecución de polígonos de actuación, el reagrupamiento parcelario, así como la ejecución forzosa en los

términos de la presente Ley siempre y cuando estén previstos en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes;

XI.El estacionamiento de vehículos;

XII. La regeneración urbana de las zonas deterioradas e históricas de los centros de población;

XIII. La elaboración de los Atlas de Riesgo;

XIV.El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión a efecto de heredar a las generaciones futuras las mismas o mejores condiciones ambientales para su desarrollo; y

XV. El estudio, investigación y aplicación de conocimientos y tecnologías tendientes a contribuir al desarrollo urbano sustentable.

ARTÍCULO 5. Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. 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, renotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo. Las acciones urbanas pueden ser de crecimiento, conservación o mejoramiento;
- II. Área de preservación natural: superficie de territorio que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico, deban mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido en esta

Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento;

III. Áreas naturales protegidas: las zonas del territorio estatal, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la de la Ley Ambiental del Estado;

IV. Área urbanizable o de reserva para la expansión urbana: superficie de suelo en estado natural sujeto a actividades productivas agropecuarias o extractivas, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población;

V. Área no urbanizable: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo, que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;

VI. Área rural: superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no esta conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;

VII. Área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y

que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;

VIII. Área vendible: es el área que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley;

IX. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

X. Asentamiento humano irregular: el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;

XI. Atlas de riesgo: documento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo;

XII. Centro de equipamiento: es el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, a fin de que pueda desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana;

XIII. Centro de población: las zonas constituidas por las áreas urbanas o urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación natural y

ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XIV. Conjunto urbano: modalidad de acción urbanística en un polígono dado en donde se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos y en el cual se constituye un régimen de propiedad en condominio o de gestión común;

XV. conservación: la acción de mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

XVI. Construcción: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;

XVII. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población localizados en dos o más municipios;

XVIII. Corredor urbano: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;

XIX. Crecimiento: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

- XX. Dependencia Estatal: es la dependencia competente en materia de desarrollo urbano en el Gobierno del Estado en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y la Legislación aplicable;
- XXI. Dependencia Municipal: es la dependencia competente en materia de desarrollo urbano en el Gobierno Municipal en los términos de la reglamentación municipal respectiva;
- XXII. Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XXIII. Desarrollo sustentable: el proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;
- XXIV. Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XXV. Desarrollo urbano sustentable: el proceso de plantación y regulación, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y su relación con el medio ambiente natural;
- XXVI. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXVII. Dictamen de congruencia: el documento mediante el cual la Dependencia Estatal evalúa y sanciona el contenido de un plan respecto de las disposiciones de la presente Ley y las políticas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

XXVIII. Director responsable de obra: son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

XXIX. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XXX. Estudio de impacto vial: estudio que se desarrolla para determinar los viajes que generará una nueva acción urbana y determina las mejoras que deban hacerse a la red vial aledaña o adyacente para mantener un nivel de servicio satisfactorio, y define los requerimientos de estacionamiento;

XXXI. Edificación: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;

XXXII. Fraccionamiento: toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;

XXXIII. Fundación: la acción de establecer un asentamiento humano;

- XXXIV. Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;
- XXXV. Impacto ambiental: es la modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;
- XXXVI. Impacto urbano regional: es la influencia o alteración causada por alguna obra o proyecto público o privado que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud modifique o altere negativamente el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en dos o más municipios o en un centro de población en relación con su entorno regional;
- XXXVII. Impacto vial: efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
- XXXVIII. Incorporación: es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla;
- XXXIX. Infraestructura para la movilidad: las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas, necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él;
- XL. Infraestructura urbana: las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la

distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él;

XLII. Integración arquitectónica: a la acción de colocar un elemento arquitectónico atendiendo a las relaciones armónicas de forma, materiales, color, textura o estilo con los elementos que lo circundan;

XLIII. Manejo integral de aguas pluviales: conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares;

XLIV. Manifestación del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

XLV. Manifestación de impacto urbano regional: es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los

equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más municipios o en un centro de población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;

XLV. Mejoramiento urbano: la acción tendiente a reordenar, renovar o proteger las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo y deterioradas física o funcionalmente;

XLVI. Multifamiliar horizontal: será aquel que tenga más de una vivienda en un solo lote en forma horizontal;

XLVII. Multifamiliar vertical: será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra;

XLVIII. Multifamiliar mixto: será aquel que contenga vivienda multifamiliar horizontal y vertical;

XLIX. Municipalización: acto mediante el cual el municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos al fraccionamiento;

L. Obras de urbanización: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;

LI. Polígono de actuación: área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

- LII. Programa o plan maestro: son los instrumentos de planeación para el diseño, programación y ejecución de proyectos urbanos específicos, siempre sujeto a lo establecido en el plan de desarrollo urbano del cual derive;
- LIII. Provisiones: son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- LIV. Proyecto ejecutivo: el proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias;
- LV. Proyecto urbanístico: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;
- LVI. Reagrupamiento parcelario: es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;

- LVII. Régimen de propiedad en condominio: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública;
- LVIII. Regularización de la tenencia de la tierra: es el proceso de legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas en él irregularmente;
- LIX. Terreno forestal: el que esta cubierto por vegetación forestal;
- LX. Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;
- LXI. Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
- LXII. Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;
- LXIII. Zonas o distritos: son las superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un Municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona

siendo que pueden existir usos del suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante;

LXIV. Zona de crecimiento controlado: son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión;

LXV. Zonas de riesgo: son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes;

LXVI. Zonas de suelo estratégico: son aquellas áreas o predios que los programas de desarrollo urbano definan como esenciales o fundamentales para el crecimiento, ordenación o estructuración urbana de un centro de población según los periodos de apertura contemplados y siempre sujeto a un plan parcial o a un polígono de actuación;

LXVII. Zona de transición: territorio delimitado e identificado en el plan de Desarrollo Urbano con tendencias de cambio de uso de suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano;

LXVIII. Zona metropolitana: el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población; y

LXIX. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

TÍTULO SEGUNDO
CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES
Y ORGANISMOS AUXILIARES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 6. La aplicación y cumplimiento de esta Ley corresponde, en los términos que se establecen, a las siguientes autoridades:

- I. El Congreso de Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Dependencia Estatal Competente en materia de Desarrollo Urbano, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública y la legislación aplicable;
- IV. Los Municipios; y
- V. El Presidente Municipal.

ARTÍCULO 7. Corresponde al Congreso del Estado:

- I. Decretar la fundación de los centros de población, a solicitud del Ejecutivo del Estado;
- II. Resolver controversias y fijar los límites municipales y de los centros de población;
- III. Establecer por medio de la Auditoría Superior del Estado procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar en su caso la observancia de esta Ley, y de los planes y programas de

desarrollo urbano y su zonificación por parte de las autoridades estatales y municipales; y

IV.Ejercer las demás atribuciones que les otorgue la presente Ley y en los demás ordenamientos legales.

ARTÍCULO 8. Son facultades y obligaciones del Gobernador del Estado las siguientes:

- I. Formular, aprobar y administrar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Asegurar la congruencia del Programa Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del mismo en la entidad;
- III.Promover ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población;
- IV.Participar conjunta y coordinadamente con los municipios involucrados en la delimitación, planeación y regulación, el desarrollo urbano territorial de las regiones, zonas conurbadas, zonas metropolitanas y zonas de riesgo del Estado;
- V. Aprobar conjuntamente con los municipios correspondientes los programas regionales y los de ordenación de las zonas conurbadas;
- VI.Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, los estados y los municipios, en la planeación del desarrollo urbano de las conurbaciones interestatales, en los términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;

- VII. Celebrar acuerdos y convenios para promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los centros de población y de las zonas fronterizas con localidades del país vecino, de conformidad con los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia;
- VIII. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104 de esta Ley;
- IX. Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de los distintos planes y programas de desarrollo urbano a solicitud de las autoridades que corresponda;
- X. Constituir y administrar las reservas territoriales del Estado y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos, así como participar con la Federación y los municipios en la desincorporación de terrenos ejidales para incorporarlos al desarrollo urbano;
- XI. Promover la participación social en la planeación conforme a lo dispuesto en esta Ley;
- XII. Expedir, de conformidad con esta Ley, el reglamento interior del organismo auxiliar denominado Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;
- XIII. Promover la observancia de la planeación urbana en el Estado;
- XIV. Proporcionar a los municipios que lo requieran el apoyo técnico y financiero necesario para la correcta planeación del desarrollo urbano; y
- XV. Las demás que le atribuya esta Ley y otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 9. Son facultades y obligaciones de la Dependencia Estatal competente en materia de Desarrollo Urbano:

- I. Coordinar la elaboración, administración, ejecución evaluación, revisión y modificación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y someterla a la consideración del Gobernador del Estado para su aprobación;
- II. Participar conjunta y coordinadamente con los municipios, en la formulación, administración y evaluación de los planes y programas de desarrollo urbano de las regiones y de las zonas conurbadas y de las zonas metropolitanas;
- III. Promover la participación ciudadana en la planeación y ejecución del desarrollo urbano en los términos de esta Ley;
- IV. Verificar la congruencia de los distintos planes y programas que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano;
- V. Vigilar y Evaluar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de competencia estatal;
- VI. Formular y difundir los Atlas de Riesgo conforme a las disposiciones de esta Ley, así como asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorgan en las zonas de riesgo;
- VII. Crear y administrar sistemas de información geográfica y estadística para la planeación urbana y regional del Estado a través del Centro de Colaboración Geospacial;

- VIII. Convenir con los municipios su participación en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;
- IX. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano sustentable en la Entidad;
- X. Auxiliar al Gobernador del Estado en la coordinación de acciones e inversiones con el Gobierno Federal y con otras entidades federativas y municipios, que propicien el ordenamiento territorial con otras entidades y países, de conformidad con los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia;
- XI. Coordinarse con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal, para el apoyo a los municipios en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria y vial que orienten el crecimiento urbano conforme a lo establecido en esta Ley;
- XII. Determinar, en coordinación con la Dependencia Estatal responsable del Transporte Público y la Vialidad del Estado y con los Municipios, la prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad;
- XIII. Formular, en coordinación con las autoridades estatales y municipales competentes, las políticas, planes y programas de inversión en materia de agua potable, drenaje y manejo integral de aguas pluviales;
- XIV. Recibir las propuestas de fundación de nuevos centros de población y formular en su caso, los proyectos de iniciativa que

correspondan a fin de someterlos a la consideración del Congreso del Estado;

XV.Llevar el registro de todos los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado en coordinación con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XVI.Formular, conducir e instrumentar la política integral de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano en el Estado, en coordinación con otras autoridades estatales y municipales competentes, así como promover, impulsar y coordinar los esfuerzos de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos y necesidades urbanos;

XVII.Emitir opinión respecto de las solicitudes de reagrupamiento parcelario, así como brindar asistencia y asesoría técnica a los municipios que se lo soliciten;

XVIII.Establecer y administrar el registro de los Directores responsables de obra, así como participar en la Comisión que al efecto se establezca;

XIX.Establecer las políticas, normas y lineamientos en materia de regularización de la tenencia de la tierra e incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano, así como participar en dichos procesos, en coordinación con otras autoridades competentes;

XX.Emitir las resoluciones para la constitución de polígonos de actuación de su competencia, previo acuerdo con el o los municipios involucrados;

XXI. Formular y expedir los programas, lineamientos y normas técnicas en materia de patrimonio cultural inmueble, proponer al Gobernador del Estado las declaratorias respectivas, así como promover la participación de autoridades federales, estatales o municipales y de los sectores social y privado en la materia;

XXII. Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del Estado;

XXIII. Prever o convenir, en forma conjunta con los municipios involucrados, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de agua potable, drenaje pluvial, drenaje sanitario, energía eléctrica, comunicaciones, energéticos, vialidad, transporte, u otros; con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial y la red vial estatal, intermunicipal y metropolitano, conforme a los planes o programas que correspondan, o a falta de éstos, previo dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la comisión de la zona conurbada correspondiente;

XXIV. Tramitar y resolver los recursos administrativos que le competen conforme esta Ley, mediante los que sean impugnados sus actos o resoluciones; y

XXV. Las demás que le atribuya esta Ley;

ARTÍCULO 10. Son facultades y obligaciones de los Municipios:

- I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento;
- II. Formular, aprobar y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- III. Participar con el Estado y otros Municipios, en la planeación y delimitación, de las zonas conurbadas y zonas metropolitanas de los cuales forme parte;
- IV. Aprobar, en los términos de esta Ley, los programas de ordenamiento de las zonas conurbadas, regionales y metropolitanas, de los cuales forme parte;
- V. Promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus municipios;
- VI. Participar en la formulación y aprobación de los Atlas de Riesgo en los términos de lo dispuesto por esta Ley;
- VII. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y en su caso que la Dependencia Estatal competente, por un período que no excederá al período constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al municipio en cumplimiento de esta Ley;
- VIII. Proponer al H. Congreso del Estado, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;

- IX. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- X. Coordinarse con otros municipios y el Estado en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;
- XI. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria, vial y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido en esta Ley;
- XII. Intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XIII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, renotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión del Dependencia Estatal competente;
- XIV. Dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia;
- XV. Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes;
- XVI. Constituir, administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;

XVII. Participar en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos, destinos y necesidades urbanas;

XVIII. Participar en la integración y operación del Centro de Colaboración Geoespacial y en los sistemas de información que al efecto **de diseñen y operen;**

XIX. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas;

XX. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;

XXI. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en esta Ley en el ámbito de su competencia;

XXII. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, en derechos de vía y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas;

XXIII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general;

XXIV. Expedir las licencias para instalación de anuncios panorámicos, sujetándose a la normatividad establecida; y

XXV. Las demás que le atribuya esta Ley y otros ordenamientos legales.

El Municipio respectivo deberá sujetarse a lo que dispone la presente Ley, la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado y la Ley Ambiental del Estado, así como a los diversos planes y programas aplicables en la materia.

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.

ARTÍCULO 11. El Presidente Municipal por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, ejecutará directamente o a través del personal habilitado en los términos de esta Ley, del reglamento municipal correspondiente y demás disposiciones legales aplicables, las atribuciones que le sean conferidas en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial por esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES DE COORDINACIÓN Y EVALUACIÓN

ARTÍCULO 12. Los órganos auxiliares son instancias permanentes de análisis, opinión y evaluación de la autoridad Estatal y Municipal en materia de ordenamiento territorial, de asentamientos humanos y del desarrollo urbano sustentable de los centros de población.

SECCIÓN PRIMERA
DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 13. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, es la instancia de coordinación institucional y de participación técnica especializada en temas inherentes al desarrollo urbano en el estado, y **está integrada por:**

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Titular de la Dependencia Estatal competente en materia de Desarrollo Urbano;
- III. El Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado;
- IV. El Titular de la Secretaría de Obras Públicas del Estado;
- V. El Titular de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD;
- VI. El Titular de la Dependencia responsable de la nacionalización y modernización del sistema de transporte público en el Estado;
- VII. El Titular de la Dependencia para la protección del medio ambiente en el Estado;
- VIII. El Titular del Instituto de la Vivienda del Estado;
- IX. El Titular de la Corporación de Proyectos Estratégicos;
- X. Los Titulares de los fondos y fidecomisos constituidos por el Gobierno del Estado para el desarrollo de sus diversas regiones cuando se trate de asuntos que tengan que ver con su región;

XI. Los Presidentes Municipales de los municipios de la región en que se pretenda desarrollar la acción, obra o inversión de que se trate;

XII. El Presidente del Consejo Estatal de Transporte y Vialidad;

XIII. El presidente del Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano; y

XIV. Un representante ciudadano miembro del Consejo de Planeación Estatal.

Se invitará a participar a los representantes de la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión Nacional del Agua, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de la Secretaría de Desarrollo Social, así como a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relacionadas con el Desarrollo Urbano.

El Presidente de la Comisión podrá invitar a otros representantes del sector público, privado, social, académico u otras organizaciones, en función de los temas o asuntos que se deban de tratar.

Será Presidente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, el Gobernador del Estado y en su ausencia, será presidido por el Titular de la Dependencia Estatal.

Las sesiones se efectuarán cuando menos cada cuatro meses y se requerirá de la presencia como mínima de la mitad más uno de los integrantes de dicha Comisión.

Los acuerdos en el seno de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría de votos de sus miembros permanentes, referidos en las fracciones I a XIV del presente artículo, los integrantes invitados tendrán únicamente derecho a voz en las sesiones en que participen. En caso de empate el Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad.

Estos acuerdos serán vinculantes y obligatorios para sus miembros permanentes, los cuales deberán sujetarse a lo dispuesto por esta Ley, así como a los planes y programas de desarrollo urbano.

La violación a los acuerdos tomados en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50 fracción XXII y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Las propuestas de acuerdos para la realización de obras, acciones o inversiones que sean sometidas a la consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, deberán justificarse bajo criterios de interés y beneficio público y apoyarse en los estudios de costo beneficio, así como en las consideraciones económicas, sociales y ambientales que aseguren su sustentabilidad.

ARTÍCULO 14. La Comisión Estatal tendrá las siguientes funciones:

- I. Analizar las opiniones y propuestas de los sectores productivo y social y de asociaciones civiles, en relación con la planeación y ordenamiento urbano del estado, para dictaminar en pleno la resolución y canalizarla a la autoridad correspondiente;
- II. Asesorar a la autoridad Estatal y municipal en lo relativo a la planeación y regulación del desarrollo urbano;
- III. Estudiar, evaluar y dictaminar sobre la aplicación y ejecución de proyectos y acciones prioritarios que la autoridad promueva en cumplimiento de los programas de desarrollo urbano correspondientes;
- IV. Recibir y canalizar la denuncia ciudadana en la materia;

V. Estudiar y promover las medidas legislativas y administrativas necesarias y más efectivas para el ordenamiento urbano de los centros de población; y

óptimo

VI. Las demás que para el cumplimiento de sus objetivos y funciones se tengan que realizar.

ARTÍCULO 15. La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, tendrá a su cargo la definición de compromisos y obligaciones entre sus participantes, respecto de los siguientes asuntos:

- I. Proyectos de infraestructura urbana, equipamiento y servicios públicos de importancia estatal, regional o metropolitana;
- II. Dar seguimiento y evaluar las acciones en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- III. Acordar acciones, obras, inversiones o proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;
- IV. Promover y encauzar la investigación académica, la capacitación y la asistencia técnica integral para apoyar el desarrollo urbano del Estado;
- V. Acordar mecanismos de articulación de las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, desarrollo rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con la política estatal de desarrollo urbano;
- VI. Proponer y acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los planes de desarrollo urbano;

VII. Conocer las evaluaciones de los programas de desarrollo urbano y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el mejoramiento de la calidad de vida de la población del Estado;

VII. Analizar las recomendaciones y propuestas que le presente el Consejo de Participación Ciudadana; y

VIII. Proponer mecanismos para la planeación, desarrollo y ejecución de los programas de desarrollo urbano.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA COMISIÓN PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 16. Se crea la Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado, como órgano auxiliar de carácter técnico consultivo, facultado para establecer las políticas, lineamientos y criterios para la conservación, protección y mejoramiento del aspecto físico e imagen urbana de los centros de población, zonas típicas, monumentos y lugares de valor natural y cultural del Estado.

ARTÍCULO 17. La Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado se integrará por:

- I. Un Presidente, que será nombrado por el Gobernador Constitucional del Estado;
- II. Un Secretario Técnico, que será el Titular de la dependencia estatal competente en materia de desarrollo urbano;
- III. Los Presidentes Municipales de los Municipios del Estado;

- IV. Un representante de cada una de las dependencias de la Administración Estatal relacionadas con el patrimonio cultural que señale el Gobernador del Estado;
- V. Un representante de la delegación estatal del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes en Nuevo León relacionadas con el patrimonio cultural;
- VI. Un representante de cada una de las cámaras, colegios de arquitectos e ingenieros, asociaciones y organizaciones de los sectores privado y social, que deban integrarse a la misma, en virtud del grado de ingerencia en el tema;
- VII. Los representantes municipales del área de responsable del control urbano; y
- VIII. Demás que se designen para tal efecto.

ARTÍCULO 18. Las funciones y las disposiciones para el funcionamiento de la Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado serán fijadas en el reglamento que la misma expida en el que se establecerán las reglas de actuación y participación de quienes la integran.

TÍTULO TERCERO

DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTÍCULO 19. La participación ciudadana es una forma coadyuvante de la Administración Pública en la formulación de proyectos y programas de

desarrollo urbano sujetos a consulta pública y demás acciones establecidas en los ordenamientos legales correspondientes que deberá promoverse de manera esencial.

La participación social es un derecho y una obligación ciudadana y puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través del Consejo consultivo que corresponda, según el nivel de planeación de que se trate. Debe darse en forma libre y directa o a través de los mecanismos que las autoridades competentes establezcan, en cumplimiento de las regulaciones emitidas para el efecto.

ARTÍCULO 20. Constituye un derecho y un deber ciudadano informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y uso del suelo que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias. De la misma forma los ciudadanos tendrán el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que la Ley establece. Por su parte, las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y claridad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar dichas formas de organización.

Igualmente, la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos Constitucionales, la denuncia pública a que se refiere el artículo 381 de esta Ley y la consulta pública en el proceso de planeación urbana a que se refiere este capítulo y el relativo a la formulación de los planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 21. El Estado y los municipios promoverán la participación social a través de los órganos de participación y colaboración municipal y ciudadana, así como de las asociaciones, colegios, cámaras y demás formas de organización contempladas por la Ley, para lo cual:

- I. Convocarán a representantes de los sectores social y privado para que manifiesten su opinión y propuestas en materia de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano del Estado, teniendo como finalidad el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, para la realización de estudios e investigaciones en la materia de desarrollo urbano, así como para emprender acciones conjuntas en la materia;
- III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, imagen urbana, protección del patrimonio cultural, mejoramiento urbano y desarrollos de proyectos urbanos;
- IV. Solicitarán la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, a fin de enriquecer los instrumentos a que se refiere esta Ley;
- V. Promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma de organización prevista por la Ley; y
- VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con los colegios y asociaciones de profesionistas en el Estado que tengan relación con el desarrollo urbano, para que dichos colegios y asociaciones brinden servicios técnicos especializados de asesoría y gestión a los sectores de la sociedad civil que lo requieran, así como para mediar en caso de conflictos urbanos y proponer las mejores soluciones técnicas para los proyectos y necesidades en la materia.

ARTÍCULO 22. Cuando se estén realizando actos u omisiones que contravengan esta Ley, sus reglamentos, las declaratorias o los programas de desarrollo urbano, cualquier ciudadano podrá denunciarlo ante el consejo ciudadano correspondiente y ante la autoridad Estatal o municipal competente.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL CONSEJO ESTATAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 23. El Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano es la instancia de participación social en el desarrollo urbano del Estado, su conformación será incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley.

El Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, se integrará como sigue:

- I. Un Presidente Honorario, que será el Gobernador del Estado;
- II. Un Presidente Ciudadano, que será designado por invitación del Gobernador del Estado, tomando en cuenta la opinión de los Consejeros a que se refieren las fracciones IV y V de este artículo;
- III. Un Secretario que será el Titular de la Dependencia Estatal;
- IV. Diez Consejeros Ciudadanos, designados por invitación del Titular del Ejecutivo del Estado, a propuesta del Titular de la Dependencia Estatal, previa consulta que éste último realice entre los sectores de

la comunidad involucrados en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la entidad; y

v. Diez Consejeros Ciudadanos representantes de los siguientes organismos:

- a) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Nuevo León;
- b) La Delegación en Nuevo León de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
- c) La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León;
- d) El Colegio de Arquitectos de Nuevo León;
- e) El Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León;
- f) El Colegio de Notarios Públicos de Nuevo León;
- g) El Colegio de Valuadores del Estado de Nuevo León;
- h) La Sociedad de Urbanismo, Región Monterrey;
- i) Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León; y
- j) El Colegio de Abogados de Nuevo León.

ARTÍCULO 24. El Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

- i. Analizar, evaluar y emitir recomendaciones a las autoridades sobre la ejecución y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano;

- II. Emitir recomendaciones a las autoridades para promover la participación social en los procesos de formulación, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano;
- III. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los estudios, propuestas y demandas, que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;
- IV. Emitir opiniones y recomendaciones sobre las acciones, obras, inversiones y servicios que contemplen los programas de desarrollo urbano, de acuerdo a la prioridad de estos;
- V. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana, así como de equipamientos y servicios públicos de importancia estatal, regional y metropolitana;
- VI. Proponer a las autoridades la creación o aplicación de instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales, que promuevan el desarrollo urbano, regional y metropolitano;
- VII. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios públicos que incidan en el desarrollo urbano;
- VIII. Proponer acciones encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;
- IX. Promover y encauzar la investigación académica, la capacitación y la asistencia técnica integral para apoyar el desarrollo urbano del Estado; y
- X. Las demás funciones que se le atribuyan en la presente Ley.

ARTÍCULO 25. La organización y funcionamiento del Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, se sujetará a las siguientes prescripciones, así como a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables:

- I. Las funciones de los integrantes del Consejo serán las de miembros de un órgano colegiado, rigiéndose por los principios de buena fe y propósitos de interés general;
- II. Los consejeros ciudadanos que integran el Consejo contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter de honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones ni serán considerados servidores públicos;
- III. El Consejo deberá sesionar previa convocatoria del Secretario cuando menos una vez cada tres meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente Honorario, el Presidente ciudadano o la mayoría de sus miembros;
- IV. Las sesiones del Consejo, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia del Presidente Honorario, o el Presidente Ciudadano, el Secretario y de al menos la mitad de los vocales; y en segunda convocatoria con la asistencia del Presidente Honorario o el Presidente Ciudadano, el Secretario y con los vocales que asistan;
- V. Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad;
- VI. De cada sesión del Consejo, el Secretario levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio

Secretario, agregándose la lista de asistencia de quienes participaron en la sesión;

VII. El Presidente Honorario o el Secretario podrán invitar a las sesiones del Consejo de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano a las personas físicas y morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz pero no de voto; y

VIII. Los integrantes del Consejo nombrarán en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS CONSEJOS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 26. Los municipios que cuenten con una población superior a treinta mil habitantes deberán crear consejos municipales de participación ciudadana para el desarrollo urbano, los municipios con una población menor a la mencionada podrán hacerlo si lo consideran conveniente. Estos consejos servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter municipal o distrital y tendrán las siguientes funciones:

- I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano;
- II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;
- III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano;

IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales; y

V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad.

La autoridad municipal integrará los consejos a que se refiere este artículo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el Municipio de que se trate.

ARTÍCULO 27. Los municipios podrán crear institutos municipales de planeación urbana, como instancias técnicas para la planeación integral del territorio municipal. Dichos institutos podrán integrarse con las áreas o dependencias municipales responsables de las funciones de planeación urbana y, en su caso, con las atribuciones, entre otras, las relacionadas con la planeación del desarrollo, el medio ambiente y las de información geográfica y estadística.

Las funciones y reglas de operación de los institutos municipales de planeación urbana serán fijadas en el acuerdo de creación que al efecto emita el Ayuntamiento respectivo. En todo caso los institutos de planeación urbana tendrán la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada conforme a esta Ley.

TÍTULO CUARTO

DE LAS ZONAS CONURBADAS, ZONAS METROPOLITANAS Y DE LAS REGIONES

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS ZONAS CONURBADAS

ARTÍCULO 28. Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Estado y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, deberán planear y regular de manera conjunta y coordinada el fenómeno de la conurbación de referencia, para lo cual deberán celebrar un convenio que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y en los órganos de difusión oficial de las entidades municipales.

ARTÍCULO 29. El convenio que se celebre según lo previsto en el artículo anterior contendrá:

- i. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la comisión de conurbación de que se trate;
- ii. Las facultades, obligaciones y compromisos de los municipios respectivos y del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población de que se trate;
- iii. Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a la disposición de reservas territoriales, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate; y
- iv. Las demás acciones que convengan los municipios respectivos para el ordenamiento y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 30. Una vez publicado el convenio de conurbación, deberá constituirse la Comisión de la Zona Conurbada que tendrá carácter permanente y se integrará por:

- I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión de Conurbación;

- II. Los Ayuntamientos de los Municipios de la zona conurbada respectiva, representados por sus Presidentes Municipales, de entre los cuales se elegirá a un secretario; y
- III. El Titular de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de la Zona Conurbada respectiva, podrá invitarse a participar a las sesiones respectivas a representantes de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, que se consideren convenientes.

Las comisiones podrán tener comités técnicos integrados por los Titulares de las Dependencias Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las zonas conurbadas y proyectos derivados de éstos.

ARTÍCULO 31. Las Comisiones de las Zonas Conurbadas tendrán las siguientes funciones:

- I. Formular, someter a consulta y enviar para su aprobación al Gobernador del Estado y a los Ayuntamientos de los Municipios Conurbados el programa de ordenación de la zona conurbada correspondiente, así como sus modificaciones;
- II. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación de la zona conurbada;
- III. Identificar, proponer y acordar la ejecución de programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura para la movilidad, transporte

urbano, equipamientos y servicios públicos de interés común a la zona conurbada;

IV. Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de la zona conurbada correspondiente y generar obras, acciones e inversiones tendientes al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la misma;

V. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminados a este fin;

VI. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance conurbado no previstos en el programa de ordenación de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio programa, de ser aceptada la propuesta de modificación se podrá proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de esta Ley;

VII. Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos, y destinos del suelo que vinculen o impacten a dos o más municipios;

VIII. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de las zonas conurbadas; y

IX. Acordar la ejecución de acciones, obras, inversiones y proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana de la zona conurbada.

ARTÍCULO 32. Las comisiones de zonas de conurbación deberán contar con un reglamento interno aprobado por la misma que regule la actuación y participación de quienes la integran, este reglamento se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

Sus sesiones requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate.

La ausencia del Gobernador del Estado, será suplida por el Titular de la Dependencia Estatal responsable del desarrollo urbano, la de los presidentes municipales será suplida por el Titular del área competente en la materia y que en forma expresa sean designados para ello.

ARTÍCULO 33. Los acuerdos que se tomen en las comisiones de conurbación, serán vinculantes y obligatorios para las autoridades estatales y municipales. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50 fracción XXII y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTÍCULO 34. Cuando alguna comisión de la zona conurbada emita un acuerdo por el cual se dictamine la factibilidad de la ejecución de cualquiera de las acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación que señala esta Ley, la licencia correspondiente deberá ser expedida por la autoridad municipal competente de cada uno de los municipios en cuya jurisdicción se vaya a realizar, de conformidad con las disposiciones de los planes o programas de desarrollo urbano municipal o de centro de población que corresponda.

ARTÍCULO 35. Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas interestatales, el Estado y los municipios respectivos participarán con la

Federación y las entidades federativas limítrofes, en la elaboración, aprobación y ejecución de planes y programas, así como en la suscripción de convenios en materia de desarrollo urbano, conforme a la legislación federal aplicable.

ARTÍCULO 36. Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

- I. La planeación urbana y el ordenamiento territorial;
- II. La infraestructura para la movilidad urbana y en lo que se refiere a vías públicas, sistemas de transporte y demás elementos que incidan y tengan efectos en la zona conurbada;
- III. La construcción, habilitación y adecuada dotación de destinos de suelo que incidan o tengan efectos en la zona conurbada;
- IV. El agua potable, saneamiento y manejo integral de aguas pluviales;
- V. La protección al medio ambiente y a la ecología en la zona conurbada;
- VI. El tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos en la zona conurbada de que se trate;
- VII. La prevención de riesgos, las actividades industriales riesgosas, la atención a contingencias y la protección civil en la zona conurbada;
- VIII. Las zonas de colindancia o integración entre municipios conurbados;
- IX. La imagen urbana de la zona conurbada;

X. El equipamiento urbano que sirva a la zona conurbada;

XI.El suelo y las reservas territoriales de soporte a las política de desarrollo integral y funcional de los asentamientos humanos de la conurbación, que disminuyan las tendencias de crecimiento disperso y la afectación de áreas con alto valor ambiental; y

XII. La redensificación y uso eficiente del espacio.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS ZONAS METROPOLITANAS

ARTÍCULO 37. El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos correspondientes acordarán, cuando así lo consideren conveniente para la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución conjunta de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos que les competen, la dimensión y los límites de una Zona Metropolitana, considerando para ello el área de influencia de un centro de población conurbado.

ARTÍCULO 38. Para integrar una Zona o Área Metropolitana el Estado y los municipios que la conformen, deberán celebrar un convenio de coordinación y establecer una agenda de prioridades metropolitanas en las materias señaladas en el artículo anterior. El convenio de referencia deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los Periódicos de mayor circulación en el Área Metropolitana y deberá contener como mínimo:

- I. La definición de la cartera de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo y sus fuentes de financiamiento como instrumentos de ejecución del plan;

- II. La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;
- III. La descripción de las acciones, inversiones, obras y servicios que el Estado y los municipios se comprometen a realizar , en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del plan;
- IV. Los compromisos recíprocos para integrar una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos destinos del suelo particularmente para asegurar los derechos de vía de la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;
- V. Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana en la metrópoli; y
- VI. Los mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación.

ARTÍCULO 39. Una vez integrado el convenio de coordinación mencionado, se deberá constituir una Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, misma que se integrara con:

- I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión Metropolitana;
- II. El titular de la Dependencia Estatal, quien en ausencia del Gobernador fungirá como Presidente; y
- III. Los Presidentes Municipales de los municipios que integran la Zona Metropolitana.

ARTÍCULO 40. Las comisiones metropolitanas de desarrollo urbano deberán contar con su reglamento interno, el cual será aprobado por las mismas, en el que se establecerán las reglas de actuación y participación de quienes la integran.

ARTÍCULO 41. La planeación y gestión del desarrollo urbano de la zona metropolitana se sujetará a las siguientes prescripciones:

- i. Participarán de manera conjunta y coordinada el Estado y los Municipios involucrados;
- ii. Las acciones en que se convenga serán obligatorios para el Estado y los Municipios y dado a su carácter intermunicipal orientaran la elaboración y actualización de sus respectivos planes y programas de Desarrollo Urbano; y
- iii. Se deberán constituir comisiones integradas por el Estado a través de la Dependencia Estatal y los municipios involucrados para la coordinación de los distintos proyectos, obras, acciones, servicios e inversiones necesarios para la realización de las acciones convenidas.

ARTÍCULO 42. Los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano, lo que podrá ser con el apoyo y asistencia del Estado.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior podrán dirigirse a:

- I. Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos municipales;
- II. Apoyar o complementar a los municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos de interés metropolitano, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios; y
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para las distintas necesidades del desarrollo urbano, proveyendo capital de riesgo a los mismos o mediante la gestión, promoción e intermediación financiera que resulte necesaria.

Asimismo, mediante el diseño y operación de instrumentos financieros, se podrá promover una red de fondos de inversión metropolitana, que integre alianzas estratégicas con organismos empresariales, gobiernos, instituciones financieras, inversionistas privados Nacionales y extranjeros, y que permita multiplicar los recursos de inversión para el desarrollo metropolitano.

Los convenios de asociación intermunicipal establecerán las reglas particulares para la integración y operación de dichos fondos, así como para la gestión común de las acciones, obras y servicios de interés metropolitano.

ARTÍCULO 43. Si algún Municipio considera que por su composición social, demográfica o económica debería ser considerado como integrante de un Área o Zona Metropolitana y ha sido excluido de la misma, podrá solicitar su incorporación mediante escrito dirigido a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano exponiendo las razones de carácter técnico y jurídico para dicha incorporación, acreditando que existe acuerdo de su Ayuntamiento para tales efectos.

La Comisión de referencia previa revisión de la solicitud determinará la procedencia o improcedencia de su incorporación.

ARTÍCULO 44. Los órganos internos de contraloría, tanto estatales como municipales, así como la Auditoría Superior del Estado de Nuevo León, vigilarán que los servidores públicos den cumplimiento estricto a las obligaciones a que aluden los convenios a que se refiere este capítulo.

Cualquier integrante de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, ante el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el convenio formalmente suscrito podrá demandar su inmediata corrección o, en el supuesto caso de la incapacidad económica, técnica, administrativa o de cualquier otro tipo del o los responsables de cumplirlas, se harán las modificaciones necesarias en el convenio siguiendo el procedimiento establecido.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS REGIONES

ARTÍCULO 45. Para los efectos de la planeación del ordenamiento de una región, se requiere que el Ejecutivo del Estado convoque a los Presidentes Municipales de los municipios que integrarán dicha región a presentar a sus Ayuntamientos la propuesta de celebración de un convenio, y constituir una Comisión de Planeación Regional, estas regiones corresponderán a las establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

El convenio celebrado se publicará en el Periódico Oficial del Estado, y en un Periódico de mayor circulación en la región y contendrá:

- I. La determinación de los municipios que integran la región;
- II. La localización y delimitación de la región;

III. Los compromisos del Estado y de los municipios respectivos para planear y regular conjunta y coordinadamente el territorio de la región, con base en un programa de ordenación;

IV. Las acciones y montos de inversión estimados para atender los requerimientos y necesidades comunes del territorio de la región en materia de vialidad interurbana, transporte interurbano, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y áreas de preservación y equilibrio ecológico;

V. La integración y organización de la Comisión de Planeación Regional; y

VI. Las demás acciones que para tal efecto se convengan.

ARTÍCULO 46. Una vez publicado el convenio regional, deberá constituirse la Comisión de Planeación Regional respectiva que tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. El Ejecutivo del Estado, quien será el Presidente del consejo;

II. Los Ayuntamientos de los Municipios de la región respectiva, representados por sus Presidentes Municipales, de entre los cuales se elegirá a un secretario; y

III. El Titular de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de Planeación Regional respectivo, podrá invitarse a participar a las sesiones a representantes de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, que se consideren convenientes.

Las Comisiones de Planeación Regional podrán tener comités técnicos integrados por los Titulares de las Dependencias Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las regiones y proyectos derivados de éstos.

ARTÍCULO 47. Las Comisiones de Planeación Regional tendrán las siguientes funciones:

- I. Formular, consultar y aprobar enviar a los Ayuntamientos de los municipios de la región el programa de ordenación correspondiente, así como sus modificaciones;
- II. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación;
- III. Identificar, proponer y acordar la ejecución de programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas para el crecimiento urbano, o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura regional, vialidad regional, transporte foráneo, equipamientos y servicios públicos para la región y hacerlo del conocimiento de los municipios para su incorporación, en su caso, en sus planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población conforme las disposiciones de Ley;
- IV. Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de las regiones correspondientes;
- V. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminados a este fin;
- VI. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance regional no previstos en el programa de ordenación correspondiente cuya

ejecución implique modificaciones al propio programa. De ser aceptada la propuesta se podrá proceder de conformidad con el artículo 54 de esta Ley;

VII. Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los programas de ordenación de las regiones, que le formulen la comunidad o los particulares, a través de los consejos estatal o municipal de participación ciudadana, según corresponda, y en su caso incorporarlas en el programa de correspondiente siguiendo el procedimiento que marca esta Ley;

VIII. Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías regionales, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos que vinculen o impacten a dos o más municipios de la región;

IX. Identificar las zonas de riesgo existentes en las regiones, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros; y

X. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de ordenación de las regiones.

ARTÍCULO 48. Las Comisiones de Planeación Regional deberán contar con un reglamento interno que regule su actuación y participación, el cual será aprobada por las mismas.

Las sesiones de las Comisiones de Planeación requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate. La ausencia del Gobernador del Estado, será suplida por el Titular de la Dependencia Estatal responsable del Desarrollo

Urbano, la de los presidentes municipales será suplida por quien éstos designen.

Los acuerdos que se tomen en las comisiones regionales deberán ser evaluados y en su caso, aprobados por los Ayuntamientos de los municipios de la región. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

ARTÍCULO 49. Para la ejecución de las acciones previstas en los programas de ordenación de las regiones se requiere que las autoridades municipales involucradas expidan las licencias de uso del suelo y los permisos de construcción correspondientes, de conformidad con la Ley, Planes y Programas de desarrollo urbano municipal o de centros de población aplicables. En el caso de que en dichos planes o programas no se incluyan las acciones acordadas por los consejos regionales, se procederá a modificarlos conforme las disposiciones de esta Ley antes de expedir dichas licencias y permisos.

TÍTULO QUINTO DE LA PLANEACIÓN URBANA

CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 50. El sistema estatal de planeación del desarrollo urbano es el conjunto de planes y programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, y estará integrado por:

- I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

- II. Los programas regionales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de desarrollo urbano de las zonas conurbadas;
- IV. Los programas sectoriales;
- V. Los planes municipales de desarrollo urbano;
- VI. Los programas de desarrollo urbano de centros de población; y
- VII. Los programas parciales.

ARTÍCULO 51. Los planes que integran el sistema estatal de planeación del desarrollo urbano tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán:

- I. Guardar congruencia con los otros niveles de planeación;
- II. Sujetarse a los lineamientos y al orden jerárquico establecido en esta Ley y de los otros ordenamientos en la materia;
- III. Atender los objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Estatal de Desarrollo;
- IV. No podrán contravenir las disposiciones de los planes y programas de niveles superiores en el sistema de planeación;
- V. Respetar el procedimiento establecido en esta Ley para su formulación, modificación, aprobación, aplicación y cumplimiento;
- VI. Considerar en su estructura los criterios generales de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23, 28, 30, 31, 32 y 33 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y su reglamento; la Ley

Ambiental del Estado de Nuevo León, y su reglamento; la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; la Ley para el Desarrollo Forestal Sustentable del Estado; las Normas Oficiales Mexicanas; y demás ordenamientos en la materia;

VII. Atender las necesidades, requerimientos y problemáticas que planteen los diferentes sectores de la población; y

VIII. Incluir políticas de fomento para el desarrollo urbano sustentable.

ARTÍCULO 52. El Estado a través de la Dependencia Estatal, analizará y verificará que los proyectos de planes y programas de desarrollo urbano aprobados, como requisito previo a su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, guarden congruencia entre los distintos niveles de planeación. En caso de detectar incongruencias, formulará las recomendaciones que considere procedentes para que el proyecto de que se trate sea revisado o modificado, y poder emitir el dictamen de congruencia correspondiente a efecto de poder proceder a su publicación e inscripción.

ARTÍCULO 53. La Dependencia estatal competente en materia de desarrollo urbano, conforme a los criterios del Centro de Colaboración Geoespacial, determinará las especificaciones, lineamientos y características técnicas a que deberá sujetarse los formatos, planos e información geográfica de los planes y programas de desarrollo urbano y los publicará mediante acuerdo en el Periódico Oficial del Estado, para garantizar la claridad, accesibilidad e intercambio de dicha información.

CAPÍTULO SEGUNDO
DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN, CONSULTA Y
APROBACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO
URBANO

ARTÍCULO 54. La elaboración, consulta y aprobación tanto de los planes o programas de desarrollo urbano, así como su modificación total o parcial, se llevará a cabo de la siguiente manera:

- I. La autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, o en su caso, la Comisión de Planeación Regional, o la Comisión de la zona Conurbada, elaborarán el proyecto del plan o programa o las modificaciones a los planes o programas vigentes;
- II. Las autoridades correspondientes autorizarán que sean sometidos a consulta pública, en el caso de los Municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus Ayuntamientos;
- III. Una vez cumplido lo anterior, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública y especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página;
- IV. Los proyectos de los planes y programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30 a 60 días naturales según diga la convocatoria, en las oficinas de la autoridad estatal y/o en los municipios correspondientes, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones vigentes, los planteamientos deberán estar

fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones;

V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la o las autoridades competentes, según el caso, deberán:

- a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad los proyectos de planes o programas o sus modificaciones.

La primera audiencia pública dará inicio al proceso de la participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática urbana, en los objetivos y en las estrategias planteadas. Se informará del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito.

La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la participación social, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes.

De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta;

- b) También al inicio del plazo de consulta se deberá celebrar una audiencia con los integrantes del Consejo de Participación

Ciudadana, ya sea estatal o municipal, según corresponda, con el propósito de exponer los programas.

De dicha audiencia también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y

- c) Durante el mismo plazo la autoridad competente verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas.

VI. La autoridad competente tendrá un plazo de cuarenta días naturales prorrogables a ochenta días naturales posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones;

VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes y programas de desarrollo urbano, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes o programas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los planes o programas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, los publicarán **en forma íntegra** en el Periódico Oficial del Estado y los inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos que señala esta Ley.

Los planes después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado podrán publicarse en forma abreviada en uno de los Periódicos de mayor circulación de la entidad.

ARTÍCULO 55. Los planes o programas de desarrollo urbano, entrarán en vigor quince días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los quince días hábiles siguientes al de su publicación, a partir de este momento empezaran a surtir efectos contra terceros.

Las autoridades a quienes corresponda la expedición de los planes o programas de desarrollo urbano, que no gestionen su inscripción en el plazo a que se refiere este artículo, así como los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 56. Los planes y programas de desarrollo urbano deberán ser revisados para modificarlos o confirmarlos cuando menos cada seis años al inicio de su gestión, en el caso de los programas estatales, regionales y sectoriales; y cuando menos cada tres años, en el caso de los programas municipales al inicio de su gestión, de zonas conurbadas, de centros de población y parciales derivados de estos.

En el caso del Plan Estatal de Desarrollo Urbano su revisión deberá llevarse a cabo durante el primer año del ejercicio Constitucional de la administración estatal, para valorar su actualización. Se **considerarán** ratificados los planes y programas que no cumplan oportunamente con esta disposición. Lo mismo aplica en el caso del Programa Municipal de Desarrollo Urbano que deberá ser revisado en igual forma durante el primer año del Ejercicio Constitucional del Ayuntamiento para su actualización.

ARTÍCULO 57. La modificación de los planes o programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad responsable, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen;
- II. Cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad o a los particulares;
- III. Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que determinen que lo planeado resulta contrario al principio de sustentabilidad, esto avalado por los estudios especializados correspondientes realizados por instituciones oficiales reconocidas en la materia;
- IV. En el caso de los programas regionales y los de zona conurbada, para incluir proyectos urbanísticos estratégicos de alcance metropolitano, no previstos en el programa; y
- V. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución.

En todos los casos la modificación deberá llevarse a cabo de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 54, con las salvedades en cuanto al procedimiento de consulta pública establecidas en el artículo 59 de esta Ley.

Salvo las que ocurran como consecuencia de lo señalado en la fracción IV de este artículo, en donde el procedimiento a seguir será el indicado en el artículo 54 de este Ordenamiento.

La modificación total o parcial de los planes y programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación.

ARTÍCULO 58. La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los planes sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se llevo a cabo, salvo en los casos establecidos en el artículo 59 donde podrá haber una variación al procedimiento para la consulta pública.

Así mismo esta modificación deberá ser ordenada por la misma autoridad que lo aprobó, mediante acuerdo que cumpla con el procedimiento y demás formalidades exigidas para su aprobación. Este acuerdo será la base para la autorización o cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los quince días siguientes a la fecha de publicación del acuerdo en el Periódico Oficial del Estado;

ARTÍCULO 59. En el caso de modificaciones parciales a los planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población, la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o distrito a modificar, en los términos de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

En el caso de modificaciones a un programa regional o un programa de zona conurbada con la finalidad de incluir un proyecto de alcance regional o conurbado no incluido en el programa respectivo, la consulta ciudadana podrá limitarse a los municipios que se vean afectados por este proyecto. Si algún Municipio se considera afectado por la obra o proyecto deberá ser incluido en la consulta.

ARTÍCULO 60. Los planes o programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas de los municipios correspondientes, como a través de sus portales oficiales en Internet y en la Dependencia Estatal, se difundirán a través de los sistemas de

información geográfica, estadística para la planeación urbana y regional del Estado.

CAPÍTULO TERCERO
DEL CONTENIDO LOS PLANES Y PROGRAMAS QUE INTEGRAN EL
SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN

SECCIÓN PRIMERA
DEL CONTENIDO GENERAL DE LOS PLANES

ARTÍCULO 61. Los programas incluidos en el sistema estatal de planeación deberán estructurarse y contener lo siguiente:

- I. La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población, en el contexto y nivel de planeación que corresponda, incluyendo la que orienta la inversión pública y privada a proyectos prioritarios;
- II. La identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o sector, según el nivel de planeación que corresponda;
- III. Los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente tratándose de destinos del suelo;
- IV. Los instrumentos y mecanismos que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano;
- V. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento;
- VI. La orientación y políticas para el desarrollo sustentable en el Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades

productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

VII. Los mecanismos de instrumentación financiera a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;

VIII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa; y

IX. El anexo gráfico que corresponda.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 62. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano es el instrumento rector en esta materia en el Estado, y en él se establecerán las políticas generales, estrategias y acciones para el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado y constituirá el marco de referencia para guiar y dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal, así como las que se realizan con la participación de los municipios, la Federación y los particulares mediante los mecanismos correspondientes.

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano deberá contener, además de lo establecido en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- i. Las estructuras generales de los sistemas de comunicación, transporte, hidráulicos y energéticos;

- ii. Los proyectos de equipamiento regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencias responsables de su ejecución y fuentes de financiamiento;
- iii. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en los centros de población; y
- iv. El anexo gráfico que corresponda.

ARTÍCULO 63. El proyecto del programa o su modificación será elaborado por la Dependencia Estatal previo análisis de los estudios e investigaciones que realice, así como de las propuestas que hagan las dependencias y entidades estatales del sector desarrollo urbano y del gobierno federal en el Estado, los gobiernos municipales y las comisiones de desarrollo urbano que correspondan, así como de los Consejos de Participación Ciudadana Estatal o Municipales, según sea el caso.

Una vez elaborado el programa o su modificación y desahogadas las consultas públicas, la Dependencia Estatal competente en materia de Desarrollo Urbano del Estado, deberá someterlo al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. Si el dictamen no es favorable, la Dependencia Estatal, hará las modificaciones conducentes, lo presentará nuevamente a dictamen y en caso de que éste sea favorable, se enviará al Gobernador del Estado para su aprobación y refrendo. Posteriormente, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en los términos de Ley y se le dará difusión pública.

SECCIÓN TERCERA

DE LOS PLANES Y PROGRAMAS REGIONALES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 64. Los planes regionales son los instrumentos que integran acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deben realizarse en el territorio de dos o más municipios identificados como una región en el Plan Estatal, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto celebren los municipios involucrados y el gobierno del Estado.

Los planes regionales deberán contener, además de lo establecido en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La zonificación aplicable, ya sea en la totalidad del ámbito especial de validez, o en áreas específicas de la región de que se trate;
- II. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la región de que se trate;
- III. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;
- IV. Los proyectos de equipamientos regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencia, responsables de su ejecución y sus fuentes de financiamiento;
- V. Las bases de coordinación entre dependencias federales, estatales y municipales para propiciar un desarrollo equilibrado y la desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales; y
- VI. Los proyectos y estudios que prioricen la inversión pública a través del intercambio de criterios entre las dependencias que inciden en el desarrollo regional y urbano mediante los convenios respectivos.

ARTÍCULO 65. La elaboración y consulta de los planes Regionales así como su modificación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 59 de esta Ley y posteriormente se aprobarán a través de la Comisión

de Planeación Regional previa autorización de los Ayuntamientos respectivos.

SECCIÓN CUARTA

DE LOS PROGRAMAS DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS

CONURBADAS

ARTÍCULO 66. Los programas de ordenación de las zonas conurbadas integrarán el conjunto de acciones para promover el desarrollo urbano en la zona de que se trate y establecerán las normas y políticas en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en dichas zonas.

Los programas de ordenación de las de las zonas conurbadas deberán contener:

- I. La circunscripción territorial de la zona conurbada, definida por el convenio respectivo;
- II. **Diagnóstico y pronóstico** de la infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, vialidad y transporte que sean comunes a los centros de población que integran la zona conurbada;
- III. La zonificación del suelo del área de conurbación que resulte al integrar los programas de desarrollo urbano de los municipios involucrados, definiendo los espacios dedicados al mejoramiento, conservación y crecimiento de la zona conurbada;
- IV. Los objetivos, políticas y metas de ordenación de la zona conurbada;
- V. La determinación de los equipamientos e infraestructura que tengan impacto en dos o más municipios;
- VI. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;

VII. La definición de la estructura vial y los sistemas para la movilidad siguiendo una estrategia general;

VIII. Las bases para la elaboración y ejecución de los programas parciales o sectoriales que se vayan a realizar en la zona conurbada;

IX. Los criterios, normas y estímulos que promuevan la redensificación y uso eficiente del suelo;

X. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios que realizarán las autoridades estatales y municipales respectivas para el cumplimiento del Programa de Ordenación, particularmente tratándose de destinos del suelo;

XI. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la zona; y

XII. Las propuestas de programas parciales o sectoriales por realizar en la zona conurbada;

ARTÍCULO 67. Para elaborar, modificar o aprobar un programa de ordenación de zona conurbada, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La Comisión de Conurbación correspondiente, con el apoyo o coordinación de la Dependencia Estatal competente en materia de Desarrollo Urbano elaborará el anteproyecto del programa o revisará el existente, para modificarlo o confirmarlo, posteriormente **lo se someterá** a la aprobación de cada uno de los Ayuntamientos que integran la conurbación;

II. La Comisión promoverá las consultas públicas que sean necesarias de acuerdo al Artículo 54 de esta Ley, a través de los Ayuntamientos correspondientes, para recabar las opiniones propuestas y observaciones de la comunidad, y una vez realizada

la consideración de las mismas; las aportaciones que ésta arroje, se integrarán al programa en lo procedente según el criterio de la comisión;

III. Una vez concluidos los trabajos de consulta la versión final del proyecto del plan o programa donde estén incluidos los ajustes, producto de la participación ciudadana, se presentará a los Ayuntamientos de los municipios conurbados y al Gobernador del Estado, para su consideración y aprobación en el entendido de que únicamente podrán ser objetados aquellas modificaciones que no fueron parte del anteproyecto y surgieran como producto de la consulta ciudadana;

IV. Una vez aprobado el programa, el Gobernador del Estado, ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio; y

V. En el caso de propuestas de modificación al programa de zona conurbada, cuyo objeto sea incluir proyectos urbanísticos de alcance metropolitano no previstos en el programa, la Dependencia Estatal propondrá el proyecto de modificación para su aprobación de la Comisión de Zona Conurbada, aprobado el proyecto de modificación se podrá proceder de acuerdo a lo estipulado en el artículo 54 de esta Ley.

ARTÍCULO 68. En los casos de zonas conurbadas interestatales, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

SECCIÓN QUINTA DE LOS PROGRAMAS SECTORIALES

ARTÍCULO 69. Los programas sectoriales tendrán por objeto regular el conjunto de acciones que inciden en el desarrollo urbano, tales como:

suelo, vivienda, vialidad, transporte, infraestructura, equipamiento urbano, los servicios hidráulicos de agua potable, agua tratada, drenaje sanitario y manejo de aguas pluviales, protección civil y la protección al ambiente, entre otros. Dichos programas podrán ser de alcance municipal, estatal, regional o de zona conurbada.

Los programas sectoriales en materia de servicios, equipamiento e infraestructura de los centros de población, en ningún caso podrán plantear objetivos o establecer acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables establecidas en los programas de desarrollo urbano municipales y/o en la zonificación primaria de los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

ARTÍCULO 70. Los programas sectoriales deberán ser congruentes y estarán supeditados en sus disposiciones y alcances al Plan Estatal de Desarrollo, al Programa Estatal de Desarrollo Urbano así como al Programa de la Zona Conurbada, como a los planes y programas de desarrollo urbano municipal y de centros de población, para lo cual deberán contener lo siguiente:

- I. La referencia al programa de desarrollo urbano del cual derivan y su congruencia con el mismo;
- II. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;
- III. La zonas, áreas o sectores en que tendrá aplicación el programa sectorial;
- IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- V. El término de la realización del programa, así como los plazos específicos para la realización obras acciones o inversiones que contempla;

VI. Los criterios de congruencia que permitan asegurar que las acciones, obras o inversiones programadas sean acordes con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano;

VII. El anexo gráfico que corresponda; y

VIII. Los demás requisitos que establezca esta Ley y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 71. Los proyectos de los programas sectoriales serán formulados por las dependencias competentes, o bien, por los organismos públicos paraestatales del sector de que se trate en coordinación con la Dependencia Estatal y dando la participación que corresponda a los municipios y a los sectores social y privado, en los términos de la presente Ley. Una vez elaborados los proyectos de los programas sectoriales, se someterán a la aprobación de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, previa verificación por parte de la Dependencia Estatal de que guarden congruencia con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, una vez aprobados se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los términos de la presente Ley.

En el caso que el dictamen sea desfavorable o improcedente, se devolverá el proyecto de plan o programa sectorial a la dependencia responsable de su elaboración para que realice los ajustes correspondientes y se presente nuevamente al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. El proceso podrá repetirse en tres ocasiones y si en la tercera ocasión persiste el dictamen de improcedencia el proyecto será desechado o **cancelado**

SECCIÓN SEXTA
DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA

ARTÍCULO 72. El programa Sectorial de Vivienda tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas habitacionales en la Entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a las demás ordenamientos establecidos de la materia.

Los organismos e instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación en las zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano municipales. Tenderán a vincular la vivienda con el transporte, los centros de trabajo y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación y construyendo el equipamiento educativo elemental y comercial que genere la autosuficiencia funcional de los conjuntos habitacionales.

ARTÍCULO 73. El Programa Sectorial de Vivienda deberá contener, además de lo dispuesto en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Análisis de la situación habitacional en el Estado, especificando las principales problemáticas del sector y sus tendencias;
- II. Análisis de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional;
- III. Los mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores público, social y privado, así como la estimación de los recursos necesarios y sus fuentes de financiamiento;
- IV. Estrategias específicas y líneas de acción para facilitar el acceso a:

- a) El financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para la población;
 - b) La adquisición, autoproducción, autoconstrucción, ampliación y mejoramiento de vivienda por parte de la población que se encuentre en una situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad; y
 - c) La incorporación de tecnologías sustentables al proceso constructivo de la vivienda.
- V. Lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, constitución de reservas territoriales, tanto para vivienda, como del suelo necesario para todo el equipamiento que requiera la población que residirá en las viviendas y presentar en el programa previsiones para la dotación de infraestructura y servicios;
- VI. La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal; y
- VII. Lineamientos de concertación y colaboración con los productores de vivienda privadas y sociales, e instituciones de educación superior para el desarrollo de proyectos de vivienda sustentable.

ARTÍCULO 74. El organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva en el Estado formulará su plan operativo anual de vivienda que servirá de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que, cuando menos, deberán contener, además de lo estipulado en artículo anterior, lo siguiente:

- I. La vinculación con las políticas, objetivos, metas y prioridades previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, el plan sectorial de vivienda, y en su caso, el plan municipal de vivienda correspondiente;

- II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de ingresos;
- III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;
- IV. Las metas de acciones de viviendas por alcanzar;
- V. El plazo de ejecución de las obras;
- VI. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda, equipamiento urbano y espacios públicos;
- VII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;
- VIII. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y
- IX. El establecimiento de las acciones de vivienda que se concertarán con los sectores social y privado y que se convendrán con la federación y los municipios.

SECCIÓN SEPTIMA

DEL PROGRAMA SECTORIAL DEL AGUA

ARTÍCULO 75. El Programa Sectorial del Agua tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas, obras y acciones para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y diseño de la red integral para el manejo de aguas pluviales en la Entidad, en congruencia con los planes y programas de desarrollo Urbano, que correspondan.

ARTÍCULO 76. El Programa Sectorial del Agua deberá contener, además lo dispuesto en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La estrategia general, para atender la demanda del servicio y comercialización del agua;
- II. Las estrategias específicas y líneas de acción para la dotación de agua en función de la demanda presente y futura;
- III. Estrategia para la distribución de agua en épocas de escasez de la misma por falta de lluvia;
- IV. La propuesta de incorporación de tecnologías sustentables de operación del sistema;
- V. Propuestas para el suministro al 100 % de agua de calidad potable;
- VI. Propuesta de tratamiento del 100% de aguas residuales; y
- VII. Estrategia para el reuso de agua tratada;

SECCIÓN OCTAVA

DEL PROGRAMA SECTORIAL DE TRANSPORTE Y VIALIDAD

ARTÍCULO 77. El Programa Sectorial de Transporte y Vialidad tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas, obras y acciones en materia de transporte y vialidad en la Entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a las disposiciones específicas que establezca la Ley de la materia.

ARTÍCULO 78. El Programa Sectorial de Transporte y Vialidad, además de lo dispuesto en el artículo 61 de esta Ley, deberá contener lo siguiente:

- I. El diagnostico y pronostico de la movilidad en el Estado;
- II. La definición de los ámbitos de operación de las distintas modalidades de los sistemas que contempla la Ley de la materia;
- III. La visión del carácter estratégico de la movilidad sustentable en el Estado;
- IV. La ubicación de los siguientes viaductos y vialidades:
 - a) Red de Metro;
 - b) Red Troncal; y
 - c) Red Complementaria.
- V. La ubicación y forma de operación de las siguientes infraestructuras especializadas:
 - a) Las terminales de Integración;
 - b) El sistema de peaje;
 - c) El sistema de control de operación;
 - d) Las estaciones; y
 - d) Los carriles exclusivos.
- VI. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;

VII. La estrategia de implementación; y

VIII. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos.

SECCIÓN NOVENA
PROGRAMA SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREAS VERDES

ARTÍCULO 79. El plan sectorial de equipamiento y áreas verdes tendrá por objeto estructurar junto con la vialidad el desarrollo ordenado de los programas y acciones en materia de equipamiento en la entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como las disposiciones específicas que establezca la Ley de la materia.

ARTÍCULO 80. El programa sectorial de equipamiento urbano y áreas verdes, además en lo dispuesto en el artículo 61 de esta Ley, deberá contener lo siguiente;

- I. **El diagnostico y pronostico** del equipamiento urbano en el Estado;
- II. La definición de los ámbitos de operación de los distintos tipos de equipamiento que contempla la Ley de la materia;
- III. La visión del carácter estratégico del equipamiento urbano en el Estado;
- IV. Los criterios para la ubicación y extensión necesaria para los distintos tipos de equipamientos y áreas verdes a nivel de: barrio, grupo de barrios, centro de población, zona conurbada de Monterrey y su región, atendiendo los criterios que sobre el

particular establece la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal.

V. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;

VI. Las estrategias de implementación;

VII. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos;

VIII. Los mecanismos de instrumentación; y

IX. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación.

SECCIÓN DÉCIMA

DE LOS PLANES O PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 81. Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, **contemplaran**, además de lo señalado en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

I. La circunscripción territorial que comprende el municipio en cada caso atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;

II. Las bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa;

III. La zonificación primaria y secundaria del territorio municipal, determinando y delimitando los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IV. La zonificación del suelo y lineamientos;

V. El patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal;

VI. La estructura de los sistemas urbanos y rurales del municipio;

VII. Las necesidades que en materia de desarrollo urbano demanden el volumen, estructura, dinámica, y distribución de la población municipal;

VIII. La determinación de los centros de población que requieren la formulación de programas de desarrollo urbano en los cuales se deberán establecer, entre otros, las áreas de reserva de suelo para la expansión urbana; y

IX. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del municipio.

La dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio formulará el proyecto del plan o programa y lo someterá a consulta pública de acuerdo al artículo 54 del presente ordenamiento. Concluido lo anterior se presentará el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

Cuando la circunscripción territorial de un municipio este ocupado en su totalidad por un solo centro de población, el plan municipal deberá contener lo establecido para un plan de centro de población.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA

DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 82. Los planes o programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Los planes o programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán contener, además de lo estipulado en el artículo 61 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las áreas que integran o delimitan el centro de población o zonificación primaria;
- II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria;
- III. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados en cada una de las zonas secundarias, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados;
- IV. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de riesgo, desarrollo controlado y de salvaguarda que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en que se requieran establecer por causas naturales o factores sociorganizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las zonas de reserva para la expansión del centro de población;
- XI. La estructura vial y los sistemas para la movilidad del centro de población; y
- XII. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente los destinos del suelo.

ARTÍCULO 83. La dependencia encargada del desarrollo urbano en el municipio, formulará el proyecto del programa y el Ayuntamiento lo someterá a la consulta pública, en los términos del artículo 54 de esta Ley, concluida ésta serán incorporadas al programa, las opiniones y observaciones pertinentes que hayan presentado los grupos sociales y ciudadanos, y se turnará al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA DE LOS PROGRAMAS PARCIALES

ARTÍCULO 84. Los programas parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio.

Los planes parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan.

ARTÍCULO 85. Los programas parciales deberán contener:

- I. La demarcación del área;
- II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él;
- III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven;
- IV. La delimitación de los inmuebles y zonas que afecten;

- V. La descripción de la problemática existente;
- VI. La zonificación primaria y secundaria;
- VII. Una memoria descriptiva de los proyectos, obras o acciones que se pretendan llevar a cabo;
- VIII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución de las obras, acciones o proyectos contemplados, su área de influencia y el análisis de costo - beneficio social que genere su ejecución;
- IX. El procedimiento de mejoramiento;
- X. El diseño de conjunto y proyectos arquitectónicos correspondientes;
- XI. Las características, condiciones y problemática del espacio urbano y de la zona circundante, así como la previsión de impactos que se generen por la ejecución de las acciones, obras o proyectos contemplados;
- XII. La información y estudios técnicos, económicos, financieros y fiscales que se requieran, así como los dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el dictamen favorable de impacto urbano regional y los correspondientes estudios de impacto vial y ambiental;
- XIII. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;
- XIV. Las condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el plan;
- XV. Los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de los predios, lotes y edificaciones del área de

aplicación del programa que se consideren afectados, presenten sus inconformidades;

XVI. Los presupuestos para la ejecución de las obras o acciones a realizar, el origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;

XVII. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate; y

XVIII. El anexo gráfico que corresponda.

ARTÍCULO 86. En el caso de que un programa parcial de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico del territorio incluyan obras o actividades de las señaladas en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, las autoridades competentes deberán presentar dichos programas a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, con el propósito de que ésta emita la autorización que en materia de impacto ambiental corresponda, respecto del conjunto de obras o actividades que se prevean realizar en un área determinada.

ARTÍCULO 87. Los proyectos de los programas parciales serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio y se someterán a consulta pública y aprobación en los términos del artículo 54 de esta Ley.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS EFECTOS DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 88. Los planes y programas de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 89. A partir de la fecha de la inscripción de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.

No podrá celebrarse ni inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastrales, que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley y en los planes aplicables en la materia.

ARTÍCULO 90. Conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, deberán contener la mención expresa de la zonificación primaria y las cláusulas relativas a los usos, destinos o reservas de áreas y predios asignados conforme a los planes de desarrollo

urbano correspondientes. En el caso de que dichas disposiciones no se incluyan se tendrán por puestos para todos los efectos de la Ley.

No surtirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o al uso o aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley y los planes y programas de desarrollo urbano inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 91. Los notarios y demás fedatarios públicos, solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como los planes o programas de desarrollo urbano, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA PROGRAMACIÓN DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 92. Los planes y programas de desarrollo urbano serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado.

La planeación social y económica, así como la programación y la presupuestación pública del Estado y de los municipios, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, deberán ajustarse a los criterios de ubicación espacial y las prioridades definidas en los planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 93. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Estado y los municipios deberán sujetarse a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano respectivos. Sin este requisito la autoridad competente no podrá otorgar la autorización presupuestal o de financiamiento o las autorizaciones administrativas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los planes de desarrollo urbano.

El Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los planes de desarrollo urbano.

Los municipios estarán obligados a aplicar los instrumentos de financiamiento de su competencia, que contemplen los planes de desarrollo urbano, o los polígonos de actuación de interés público, particularmente el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

TÍTULO SEXTO

DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD, RESERVAS TERRITORIALES Y REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD

ARTÍCULO 94. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derecho real relativo a inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 95. La planeación del desarrollo urbano no confiere a los propietarios o poseedores de áreas y predios derecho alguno a exigir indemnización, salvo los casos previstos en la presente Ley y en otras disposiciones en la materia.

ARTÍCULO 96. Las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines de conformidad con las disposiciones aplicables y con fundamento en las autorizaciones respectivas que en base a estas dicten las autoridades competentes.

Las acciones urbanas que se lleven a cabo en áreas y predios ejidales o comunales dentro de los límites de los centros de población o de las zonas, se sujetarán a lo dispuesto en esta Ley, a los programas de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria.

En los casos de incorporación de tierras ejidales o comunales, así como de propiedad privada al desarrollo urbano deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

En igual sentido, cuando se trate de aportación de tierras o transmisión del dominio de propiedades ejidales o comunales, o de propiedad privada, cuyas tierras se encuentren dentro de los límites de los centros de población deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

En los casos de tierras ejidales o comunales ubicadas dentro de los límites de un centro de población, los notarios y demás fedatarios públicos solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos de transmisión o enajenación de derechos agrarios, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto con esta Ley y los planes programas de desarrollo urbano aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

ARTÍCULO 97. Para constituir, ampliar y delimitar las la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, los ejidatarios, comuneros o avecindados, así como las autoridades agrarias deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ley, a lo establecido en los planes de desarrollo urbano aplicables y a sus disposiciones reglamentarias. Para ese efecto deberán recabar las autorizaciones de las autoridades locales competentes, de conformidad con las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley Agraria.

ARTÍCULO 98. Los propietarios de áreas o predios comprendidos en suelo no urbanizable conforme a los planes de desarrollo urbano, cualquiera que

sea su régimen de propiedad, solo podrán aprovecharlos y disponer de ellos siempre y cuando no altere sus condiciones naturales, ni sus funciones ambientales.

ARTÍCULO 99. Cuando se determinen destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano sobre predios de propiedad privada, ubicado en zonas de reserva para crecimiento urbano, el Estado o los municipios deberán adquirirlos para garantizar la ejecución de las obras correspondientes a los destinos previstos. Si dichos predios no son adquiridos por el Estado o por los Municipios en el ejercicio de su derecho de preferencia dentro de un plazo de cinco años, los predios dejarán de ser considerados como destinos y se les asignarán los usos del suelo que sean compatibles con los existentes en la zona en que estén ubicados a solicitud de sus propietarios, previa modificación del plan o programa de desarrollo urbano correspondiente.

El plazo anterior no se aplica en el caso de los destinos de suelo de vialidad y de infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y energética, así como de equipamiento educativo y de salud pues los propietarios de los predios deberán dejar libre de construcción dichas áreas para permitir a las autoridades correspondientes la ejecución de las obras relativas a estos destinos.

Si los propietarios de los predios señalados con destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano no aceptan o se oponen a la venta de los predios al Estado o a los Municipios la autoridad competente procederá a la expropiación de los predios en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia.

ARTÍCULO 100. En los predios donde el uso de suelo o construcción existente no corresponda al señalado en los programas, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento. Cualquier ampliación o cambio de uso de suelo deberá ajustarse al plan o

programa de desarrollo urbano vigente, y en su caso, a los reglamentos municipales de la materia vigentes.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL SUELO Y DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 101. Es de utilidad pública la adquisición de tierra por el Estado o los municipios para la creación de reservas para el crecimiento urbano o territoriales patrimoniales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

ARTÍCULO 102. Con base en los planes de desarrollo urbano, las entidades y dependencias estatales y municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de suelo necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

El Estado podrá transmitir a los municipios, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de Ley y previo decreto de desafectación otorgado por el Congreso del Estado.

Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales atenderán preferentemente las necesidades de la población de bajos ingresos.

ARTÍCULO 103. El Estado y los municipios a través de sus presupuestos anual de egresos asignarán los recursos necesarios a las dependencias y entidades competentes para la adquisición de suelo urbano estratégico o

prioritario, y/o reservas territoriales, vía derecho público o privado, también procurarán los recursos para su habilitación y desarrollo de acuerdo con los programas aprobados.

ARTÍCULO 104. El Estado y los municipios tendrán en los términos de las Leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la entidad federativa y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

ARTÍCULO 105. El Estado y los Municipios conjunta o individualmente y, en su caso, con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, con el objeto de:

- I. Establecer y desarrollar una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Diseñar y aplicar los instrumentos operativos, administrativos, fiscales y financieros para la generación de suelo con infraestructura, equipamientos y servicios con oportunidad, calidad y precio que requiere el desarrollo urbano;

- III. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes y programas de desarrollo urbano y así garantizar su cumplimiento;
- IV. Combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano;
- V. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos; y
- VI. Fortalecer los catastros y registros públicos de la propiedad y la modernización de las haciendas municipales, promoviendo la actualización de los tributos relacionados con la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 106. Para los efectos del artículo anterior, el Gobernador del Estado a través de la Dependencia Estatal podrá suscribir acuerdos de coordinación con los municipios, las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano para sus distintos usos, conforme a lo previsto en los planes y programas en la materia;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda y su equipamiento;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los gobiernos Federal, el Estado y los municipios y, en su caso, los sectores social y privado;

- IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y el equipamiento;
- V. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VI. Las medidas y estímulos que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La incorporación de suelo social para el desarrollo urbano y la vivienda con su equipamiento;
- VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda;
- IX. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y
- X. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los planes correspondientes.

ARTÍCULO 107. En base en los convenios o acuerdos a que se refiere el artículo anterior el Gobierno del Estado promoverá:

- I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos para la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano, a favor de los gobiernos federal, estatal, municipales o de los organismos

promotores de orden social o privado, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

- II. La asociación o cualquier otra forma de participación legal, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda evitando su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley y en otras disposiciones aplicables; y
- III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con la autoridad agraria competente, de acuerdo con lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, a favor de las entidades y dependencias federales, estatales y de los municipios.

ARTÍCULO 108. Para garantizar la disponibilidad de suelo prioritario, así como para constituir reservas territoriales patrimoniales, el Estado y los municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:

- I. Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con propietarios;
- II. Formular un programa parcial de desarrollo urbano para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano que consigne el plan o programa de centro de población, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito delimitará el área afectada y registrará la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;
- III. Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria; y
- IV. Enajenar con oportunidad las porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano.

La administración de las zonas de suelo estratégico y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante los instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

ARTICULO 109. El Estado y los Municipios podrán transmitir a organismos públicos cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social superficies de terrenos para su desarrollo, en el caso del Estado previo decreto de desafectación emitido por el Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los Municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes.

ARTÍCULO 110. El organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva en el Estado, podrá adquirir y enajenar predios para destinarlos a programas de vivienda de interés social y de autoconstrucción, incluido su equipamiento urbano y las áreas verdes correspondientes mediante la autorización técnica de la Dependencia Estatal competente, para que se otorgue con las condiciones siguientes:

- I. La adquisición o enajenación esté prevista en el correspondiente plan operativo anual autorizado;
- II. Sea compatible con lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda;
- III. Se observen los programas, planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;
- IV. Se garantice la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y

V. Se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

ARTÍCULO 111. La asignación o enajenación de suelo de propiedad estatal o municipal, para la ejecución de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva para viviendas de interés social y de autoconstrucción destinados para la población de bajos ingresos, una vez descontadas las áreas necesarias para la vialidad, el equipamiento y los servicios urbanos deberán sujetarse los requisitos siguientes:

- I. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;
- II. El tamaño y el frente de los lotes para la vivienda de interés social y de autoconstrucción no podrá ser inferior al mínimo establecido en esta Ley;
- III. El precio máximo de venta de los lotes no excederá del que señale el organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva del Estado; y
- IV. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones aplicables.

Cuando en los términos del presente artículo se enajenen inmuebles de propiedad pública para la ejecución de programas de vivienda, la asignación de los mismos se hará mediante licitación pública de conformidad con las disposiciones legales estatales y municipales en materia de enajenación y disposición de bienes públicos, constituyéndose con los recursos obtenidos un fondo para adquisición de nuevas reservas.

ARTÍCULO 112. Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los municipios a que se refieren los Artículos anteriores, estarán obligados a transmitirlos, a su vez, en los

términos y condiciones señalados en los programas que se les aprueben, debiendo cumplir, además, los siguientes requisitos:

- I. Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel de ingresos y capacidad adquisitiva dando preferencia a personas con escasos recursos;
- II. Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios;
y
- III. Los demás que señale la Dependencia Estatal en las reglas generales que al efecto expida.

ARTÍCULO 113. Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de viviendas de interés social y de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los municipios, que realicen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado y los problemas de precarismo y habitacional, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad.

Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión Oficiales de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable, jefe o sostén de familia.

CAPÍTULO TERCERO
DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

SECCIÓN PRIMERA
DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

ARTÍCULO 114. La regularización de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea el régimen jurídico de tenencia, se sujetará a las normas de la presente Ley, así como las contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá sujetarse invariablemente a las disposiciones de planeación urbana y derivarse como una acción de mejoramiento urbano señalada en el plan de desarrollo urbano municipal correspondiente, con la finalidad de que se dé un crecimiento urbano ordenado y que los beneficiarios cuenten con el título de propiedad del área que les corresponda, sujetándose a las reglas y procedimientos de este capítulo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable inclusive a la tenencia de la tierra sujeta al régimen agrario, tal como lo dispone la Ley de la materia.

El Estado promoverá la coordinación necesaria con el Gobierno Federal para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano en la constitución de las zonas de urbanización ejidal, así como en los procesos de privatización y extinción del régimen ejidal o comunal que contempla la Ley Agraria.

ARTÍCULO 115. En el caso de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales o comunales, el Estado y el Municipio respectivo deberán intervenir en el proceso de regularización, con el propósito de asegurar la acción integrada del sector público, de los sujetos agrarios y de los ocupantes, a fin de que la regularización de la tenencia de tierra conlleve la dotación de servicios básicos requeridos, considerando esquemas de cooperación y/o solidaridad en la ejecución de las obras.

La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

ARTICULO 116. La autoridad competente se abstendrá de dar trámite a solicitudes de regularización de la tierra en predios que previamente hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, salvo que exista denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores, en cuyo caso la autoridad esperará a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 117. La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Estado se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se ajustará a lo que establezcan los planes de desarrollo urbano aplicables;
- II. Estar ubicados en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes;
- III. La regularización será promovida por el Estado a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;
- IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la autoridad municipal con las documentales públicas y privadas correspondientes;
- V. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal, teniendo preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

- VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los adquirentes, y para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, atendiendo a su valor comercial;
- VIII. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, pero en ningún caso deberá ser menor a 8-ocho metros;
- IX. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas de desarrollo urbano o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;
- X. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los municipios correspondientes para su administración; y
- XI. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de diez años.

SECCIÓN SEGUNDA
PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS IRREGULARES

Artículo 118. Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado deberá presentar ante la autoridad u organismo promotor competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de regularización;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor;
- IV. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización;
- V. Planos de notificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal, y el cuadro de distribución de áreas;
- VI. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio;
- VIII. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con el recibo correspondiente;

IX. Avalúo catastral;

X. Censo de ocupantes; y

XI. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.

Artículo 119. Una vez aprobada la regularización, se pondrán celebrar en su caso, los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los ocupantes de los lotes, además, el organismo promotor deberá de continuar la regularización ante la Dirección de Catastro del Estado y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio según corresponda.

Artículo 120. En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que:

- I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo previamente dictaminadas por la autoridad competente;
- II. Se encuentren en controversia o disputa judicial;
- III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;
- IV. Se ubiquen en zona no urbanizable; y
- V. No cuenten con un mínimo del 70-setenta por ciento de ocupación.

TÍTULO SEPTIMO DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 121. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;

II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y

III. Áreas no urbanizables:

a) Por causa de preservación ecológica;

b) Por prevención de riesgo;

c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y

d) Por tener pendientes mayores al 45%.

ARTÍCULO 122. Quienes otorguen cualquier tipo de autorización o licencia, permitan la ejecución de cualquier clase de construcciones o permitan la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento, en suelo no urbanizable que señalen los planes o programas de desarrollo urbano serán sancionados de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Las autorizaciones o licencias expedidas en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 123. El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 121 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

I. Según los usos del suelo en:

- a) Habitacional;
- b) Comercial;
- c) Servicios;
- d) Industrial;
- e) Agropecuario;
- f) Forestal; y
- g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios.

II. Según los destinos del suelo:

- a) Espacios abiertos y áreas verdes;
- b) Infraestructura y obras complementarias;
- c) Equipamiento urbano;
- d) Vialidad y obras complementarias; y
- e) Mixto.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LOS USOS DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN, Y DE LOS DESTINOS
DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA
DE LOS USOS DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 124. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

- I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;
- II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;
- III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:
 - a) Multifamiliar horizontal;
 - b) Multifamiliar vertical; y
 - c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.
- IV. Otras que mezclen las anteriores.

ARTÍCULO 125. En las zonas de reserva para la expansión urbana o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, tendrán los siguientes tipos de densidades brutas:

- I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;

II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;

III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;

IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;

V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectáreas; en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos;

VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;

VII. Densidad Tipo G: hasta 90 noventa viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto;

VIII. Densidad Tipo H: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar; y

IX. Densidad Tipo I: hasta 150 ciento cincuenta vivienda por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.

ARTÍCULO 126. Los usos comerciales del suelo y edificaciones, según su función, se clasifican:

I. Comercial al por mayor:

a) Compra-venta de alimentos y bebidas;

b) Compra-venta de productos no alimenticios;

c) Compra-venta de combustibles y lubricantes;

d) Compra venta de materiales de construcción; y

- e) Los demás que determinen los Municipios en sus reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población;

II. Comercial al por menor:

- a) Venta de alimentos sin preparar;
- b) Venta de productos alimenticios y bebidas en envase cerrado;
- c) Venta de bebidas en envase cerrado;
- d) Venta de alimentos preparados y bebidas;
- e) Venta de prendas de vestir, calzado y accesorios;
- f) Venta de mobiliario y equipo para casa y oficina;
- g) Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios;
- h) Venta de productos farmacéuticos y similares;
- i) Venta de artículos de escritorio;
- j) Ventas de libros, revistas y similares;
- k) Venta de música grabada, videos, instrumentos musicales y similares; y
- l) Venta de artículos varios; y
- m) Los demás que determinen los Municipios en sus reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población.

ARTÍCULO 127. Los usos de servicios del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

- I. De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías, otros;
- II. Cabaret y centros nocturnos;
- III. Casas de juego, centros de apuestas, casinos y similares;
- IV. De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes, otros;
- V. Servicios bancarios y financieros: casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras, otros;
- VI. Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios, otros;
- VII. Servicios educativos: escuelas privadas de; educación preescolar, primaria, secundaria, preparatorias, universidades, educación especial, danza, arte, otros;
- VIII. Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia, otros;
- IX. Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos, otros;
- X. Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos, otros;
- XI. Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios, otros;
- XII. Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto, otros;

- XIII. Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autodromos, palenques, velodromos, estadios, otros;
- XIV. Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, vitapistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos, otros;
- XV. Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos, otros;
- XVI. Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras, otros;
- XVII. Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas, otros;
- XVIII. Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, otros;
- XIX. Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, fotografías, agencias de viajes, otros;
- XX. Servicios públicos: depósitos de desechos sólidos domésticos, reformatorios, rellenos sanitarios, oficinas de tránsito, centrales de policía, otros;
- XXI. Servicios de comunicaciones y transportes: ciber-cafés, correos, telégrafos, aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión; y
- XXII. Los demás que determinen los municipios en sus reglamentos y programas de centros de población.

ARTÍCULO 128. Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

- I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 10 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y
- II. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera;

ARTÍCULO 129. Los usos agropecuarios, según la función, se clasifican en:

- I. Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros;
- II. Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros; y
- III. Agropecuario: cultivo y cría de ganado de diversas especies;

ARTÍCULO 130. Los usos forestales según su función se clasifican en:

- I. Viveros;
- II. Invernaderos;
- III. Aserraderos;
- IV. Extracción de productos forestales; y
- V. Ranchos cinegéticos.

ARTÍCULO 131. Los municipios podrán dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los artículos 124 a

130 de esta Ley, a los usos y destinos señalados por estos mismos artículos, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el municipio, acompañada de la constancia de uso del suelo del predio de que se trate, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos, la cual deberá ser avalado por un Director responsable de obra;
- II. El municipio formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y
- III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior el municipio resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada en el término de veinte días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 132. Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

- I. Explanadas y plazas;
- II. Jardines y parques públicos, áreas preservación ecológica;
- III. Presas, estanques, lagos y lagunas; y
- IV. Ríos, arroyos, escurrimientos.

ARTÍCULO 133. Los destinos de equipamiento se clasifican en:

- I. Escuelas públicas;
- II. Universidades públicas;
- III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;
- IV. Hospitales y clínicas públicas;
- V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;
- VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;
- VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación, otros;
- VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;
- IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;
- X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y
- XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

ARTÍCULO 134. El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

- I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;
- II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y
- III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, reformatorios y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, **transito**, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

ARTÍCULO 135. Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en:

- I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;
- II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;

III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, otras;

IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;

V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan; y

VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan.

ARTÍCULO 136. La determinación de destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:

- I. Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;
- II. Se precisará las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;
- III. Se considerará como notificación de la afectación por un destino, incluyendo los derechos de vías correspondientes, para todos los efectos legales a que haya lugar, la fecha en que el programa de desarrollo urbano que lo contemple se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- IV. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;
- V. Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en el plan o programa de desarrollo urbano respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios afectados respetar y participar en la constitución de estos derechos;
- VI. Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes; y tendrán la obligación de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan, para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento;
- VII. Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles afectados con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren; y
- VIII. Las demás disposiciones que resulten aplicables en los términos de la presente Ley.

SECCIÓN TERCERA
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USOS Y DESTINOS DEL
SUELO

ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:

- I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.
- II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.
- III. Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.
- IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

ARTÍCULO 138. Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

ARTÍCULO 139. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA INFRAESTRUCTURA, EL EQUIPAMIENTO URBANO Y LAS AREAS VERDES

ARTÍCULO 140. La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos estará sujeta a la normatividad de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y a los planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 141. Los planes y programas de desarrollo urbano determinarán la conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, redes de hidrocarburos y energéticos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales, estatales y municipales competentes.

Las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que pretendan realizar cualquier tipo de aprovechamiento urbano en el territorio del Estado deberán, previo a su realización, habilitarlos con infraestructura primaria por cuenta propia o sufragar los gastos correspondientes, conforme a los planes y la normatividad aplicable.

Los particulares que, a su costo, ejecuten o introduzcan infraestructura primaria o servicios públicos básicos, en los términos y condiciones previstos en los planes de desarrollo urbano, podrán solicitar la constitución de un polígono de actuación para definir los derechos y obligaciones que correspondan a los propietarios o poseedores de los inmuebles que resulten beneficiados por las obras realizadas, así como para precisar la forma de financiamiento de las mismas en función de los beneficios obtenidos.

ARTÍCULO 142. Toda acción de crecimiento urbano que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana deberá contemplar por lo menos:

- I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar las vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclovías, puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población;
- II. El agua potable, drenaje sanitario y, en su caso, la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, en todos los casos se deberá de contar previamente con el dictamen de factibilidad emitido por la autoridad u organismo competente en la materia, sujetándose a las disposiciones de esta Ley, las relativas en materia ambiental, así como la incorporación de las nuevas redes y sistemas con las existentes;

III.El manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración; y

IV.Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se de la municipalización de las obras.

ARTÍCULO 143. El equipamiento educativo en los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población se generará y operará con la concurrencia del gobierno estatal, los municipios y la participación de los desarrolladores inmobiliarios de acuerdo a los convenios que al efecto se establezcan. Las aportaciones de los desarrolladores se ejercerán a través de un fideicomiso en el que tendrán su representación correspondiente.

El Estado deberá establecer la reglamentación que regule los convenios referidos en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 144. El Estado y los municipios promoverán la construcción y habilitación de centros de equipamiento, y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal, así como los sectores social y privado mediante los instrumentos a que se refiere esta Ley.

ARTÍCULO 145. Los centros de equipamiento son elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población o región de que se trate.

Los centros de equipamiento urbano, según el área que sirven y su tipo de servicio, se clasifican en:

I. Centros de barrio;

II. Centros de grupos de barrios o sub-centros urbanos generales; y

III. Centros de equipamiento metropolitano o regional.

El centro de barrio comprende en su área los siguientes destinos: escuela primaria, jardín de niños, plaza cívica, área deportiva, local polivalente, y como usos: pequeño conjunto comercial o mercado popular. Uno de cada dos barrios contiguos también destinos para una escuela secundaria y una guardería.

Los centros de grupo de barrios o sub-centros urbanos generales, tendrán como destinos del suelo predominantes: parque urbano, áreas cívico recreativas a descubierto; escuela preparatoria y escuelas técnicas, espacios culturales, pequeño hospital y clínica. Como usos predominantes: comercios y oficinas recreación a cubierto, restaurantes, servicios bancarios y personales, estacionamiento suficiente. Los destinos complementarios son: educación escolar, puestos de policía y de socorro. Los usos complementarios, servicios de mantenimiento, departamentos de vivienda en plantas alta, gasolineras;

Los centros urbanos, metropolitanos o regionales, tendrán usos y destinos de suelo predominantes que variarán dependiendo de la dimensión del centro de población en el que se ubican. En orden de importancia comprenden los siguientes destinos: oficinas para la administración pública; áreas cívicas y recreativas a descubierto, edificios culturales; gran parque urbano. Los usos predominantes comercio; oficinas; locales para servicios personales, locales de espectáculos, hoteles, restaurantes y cafés. Los usos complementarios son: habitacional departamental en plantas altas; servicios de mantenimiento; escuelas preparatorias, técnicas y universitarias; gasolineras, áreas de estacionamientos; servicios de salud.

Por razones de funcionabilidad, algunos equipamientos metropolitanos o regionales podrán agruparse en centros con una alta predominancia de un uso o destino, la cual puede ser: educativa, medico-hospitalaria, recreativa o deportiva comercial, de transporte, de administración pública, grandes parques urbanos o suburbanos. Otros equipamientos de nivel metropolitano o regional o incluso requerirán un cierto aislamiento, tales: reclusorios y centros de seguridad, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, algunos cementerios. En el primer caso los usos complementarios deberán estar acordes con la correspondiente especialidad, pero siempre previendo los estacionamientos necesarios para todo el conjunto. En el segundo caso tomando todas las medidas de seguridad que corresponda a su tipo.

ARTÍCULO 146. Los sub-centros urbanos generales y los centros metropolitanos o regionales, deberán indicarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en cuanto a su ubicación y características. Cada subcentro y centro deberá contar con un plan parcial indicando los límites de los predios involucrados. Estos planes **consideraran** el eventual reagrupamiento parcelario de los predios que constituyen el sub-centro o centro a fin de facilitar una concepción urbanística integral del conjunto y un uso más racional y armonioso del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, vialidad, estacionamiento e imagen urbana.

ARTÍCULO 147. Los fraccionamientos de más de 1,000-mil viviendas deberá incluir la ubicación de su centro de barrio con su respectivo plan maestro del mismo, que comprenda las porciones de suelo para los elementos citados. En los fraccionamientos menores de 1,000-mil viviendas, la autoridad municipal definirá la ubicación del centro de barrio e iniciará su configuración orientando los terrenos de donación de los fraccionamientos hacia este lugar, y con ello conformar el espacio que mejor funcione a la población, ello con miras a configurar un centro completo con las porciones correspondientes a los fraccionamientos

vecinos de acuerdo a una ubicación estratégica para servir a un grupo de 1,000-mil a 2,000-dos mil viviendas.

ARTÍCULO 148. Las áreas de suelo necesarias para cada uno de estos equipamientos será establecido en función del número de habitantes previstos en las nuevas áreas urbanas tomando como base las cédulas normativas para equipamiento urbano de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal.

ARTÍCULO 149. Las autoridades municipales procurarán que las plazas, jardines y espacios similares se ubiquen en los sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del municipio.

Tratándose de edificios dedicados a la educación procurarán que se localicen en las inmediaciones de plazas o áreas verdes, en el caso de guarderías o jardines de niños no se debe autorizar que se instalen a los lados de carreteras o vialidades primarias, así mismo en distancias menores de 100-cien metros no se permitirán la ubicación de establecimientos que signifiquen peligro o riesgo para la integridad física de los niños.

Los edificios dedicados a la salud, dependiendo de su especialidad y su magnitud, se localizarán dentro o en las proximidades de los diversos centros de equipamiento.

Las dependencias y organismos del sector público responsable de la salud y educación básica, media y superior deberán adquirir oportunamente suelo para sus edificaciones de acuerdo a lo indicado en los planes o programas de desarrollo urbano, a fin de fortalecer los centros de equipamiento.

En ningún caso se permitirá el relleno de cañadas y barrancas para la edificación del equipamiento público descrito por este artículo.

El Estado y los municipios promoverán la constitución de grandes parques urbanos municipales o metropolitanos, en terrenos adquiridos y desarrollados mediante un fideicomiso constituido para ese fin con aportaciones del sector público y privado de la localidad para el mejoramiento ambiental.

ARTÍCULO 150. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;
- II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
- IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;

- V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad;
- VI. Que tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-unos punto cinco kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento;
- VII. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior ;
- VIII. Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o este en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario; y
- IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o este en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.

ARTÍCULO 151. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectoras;

- II. Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos;
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
- IV. Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;
- V. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;
- VI. Que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración;
- VII. Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:
 - a) Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas; y
 - b) Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.

VIII. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;

IX. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;

X. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y

XI. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta, debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

En establecimientos con distancia mayor de cien metros de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el lindero que ve a ésta puede ser delimitado por malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

ARTÍCULO 152. Las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, con capacidad mayor a cien mil barriles, respetarán las distancias de resguardo mínimas para proteger a la población y variarán de acuerdo

al nivel de riesgo de los diversos productos, entre ciento cincuenta y cuatrocientos metros. En las ciudades mayores de cincuenta mil habitantes, el Estado promoverá la desconcentración de dichas plantas hacia zonas óptimas para su ubicación.

ARTÍCULO 153. Tratándose de industria dedicada a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales, para fines de voladuras, deberán definir su banco de material y contar con una franja de seguridad de quinientos metros alrededor del banco de material, adicionalmente se deberá respetar una franja de amortiguamiento de 500 metros en los cuales solo se podrán determinar usos industriales compatibles. Todo lo anterior dentro del predio de su propiedad.

ARTÍCULO 154. Respetando las dimensiones mínimas en los artículos anteriores, las dimensiones y características de las zonas de salvaguarda se determinarán en los planes o programas de desarrollo urbano atendiendo a los diversos usos que las requieran, cuando se trate de predios o instalaciones en que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos, así como en aquellas en que se deban establecer por causas naturales o factores socio-organizativos para prevenir contingencias urbanas o ambientales. Será obligación de los propietarios de dichos predios o instalaciones contemplar el establecimiento de las zonas de salvaguarda que señalen los planes o programas al interior de los mismos y mantenerlas libres de construcciones e instalaciones, así como habilitarlas y conservarlas como áreas jardinadas.

ARTÍCULO 155. El Estado y los municipios ejercerán sus facultades de regulación y control y promoverán la construcción y habilitación de obras para el manejo integral de aguas pluviales, con el fin de garantizar la seguridad de los habitantes del Estado y sus bienes.

Quienes pretendan llevar a cabo acciones de crecimiento urbanas en los términos de esta Ley, deberán sujetarse en materia de manejo integral de aguas pluviales a lo que establecen las disposiciones particulares para el tipo de acción urbana de que se trate, así como a las disposiciones en materia de zonas de riesgos para las que se pretendan llevar a cabo en las mismas.

Para el manejo integral de aguas pluviales el Estado y los Municipios, promoverán el establecimiento de polígonos de actuación, creación de fideicomisos, asociaciones intermunicipales, aplicación de instrumentos fiscales, elaboración de estudios y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

Una vez ejecutadas las mismas, será responsabilidad de los municipios su mantenimiento y adecuado funcionamiento, para lo cual deberán aplicar los mecanismos de recuperación fiscal que prevé la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como solicitar la asistencia técnica del Estado.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS VÍAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 156. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

ARTÍCULO 157. Para los efectos de esta Ley, se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

- I. Para transporte motorizado: se entienden como todas aquellas sobre las cuales circulan vehículos de motor, impulsados con

energía eléctrica, combustibles fósiles o de cualquier otro tipo y que desarrollen velocidades superiores a los 10 km/hr, que a su vez se clasifican en:

A) Vías regionales, que a su vez se clasifican en:

- 1) Carreteras y autopistas: son aquellas vías que sirven para el desplazamiento de bienes y personas entre dos centros de población;
- 2) Libramientos: son segmentos de vía que unen dos o más carreteras o autopistas, a efecto de evitar el paso a través de un centro de población. Su diseño dependerá de las normas que rijan para la entidad que lo construya, pudiendo ser incluso municipal.

B) Vías principales: son aquellas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven al desplazamiento de bienes o personas entre grandes zonas urbanas y que a su vez se clasifican en:

- 1) Vías principales de acceso controlado: aquellas que se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos y que cuentan con puntos de incorporación o desincorporación específicos; y
- 2) Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: aquellas vías de segundo orden en los que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano o largo itinerario.

C) Vías secundarias, que a su vez se clasifican en:

- 1) Vías colectoras: son vías que sirven de enlace y conducción de las vías subcolectoras y las vías locales

a las vías principales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de mediano a corto itinerario y privilegian la función de acceso;

2) Vías subcolectoras: son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las vías colectoras, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso, y podrán ser subcolectoras interbarrios o subcolectoras interiores;

3) Vías locales: son aquellas que sirven a recorridos de corta longitud y en las que prima la función de acceso sobre la de desplazamiento, normalmente son para el tráfico local; y

4) Vías semipeatonales: son las vías que dan acceso a unidades habitacionales cerradas de pequeñas dimensiones, y que por su bajo aforo vehicular pueden prescindir de banquetas, usándose el propia arroyo tanto para el tránsito vehicular como para peatones.

D) Vías de usos especiales:

1) Para transporte público: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte colectivo;

2) Para vehículos de alta ocupación: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de vehículos particulares con dos o más pasajeros, también podrán ser utilizadas por vehículos de transporte público o de emergencia;

- 3) Para transporte de carga: aquellas que de manera aislada o insertos otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte de carga; y
 - 4) De cuota: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad requieren el pago de una cuota para su uso.
- II. Para transporte no motorizado: son aquellas sobre las que se desplazan personas o vehículos impulsados por la misma tracción física de las personas. Se podrán admitir vehículos de motor siempre y cuando no desarrollen velocidades superiores a los 10 km/hr, y con capacidad para transportar una sola persona, que a su vez se clasifican en:
- A) Los carriles exclusivos para bicicletas; y
 - B) Vías peatonales: aquellas que se utilizan para el uso exclusivo del peatón.

ARTÍCULO 158. Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Carreteras, autopistas y libramientos: tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de las autoridades correspondientes, sujetándose a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción. Aquellas que se construyan en zonas urbanas o urbanizables, o en sus áreas de influencia, conforme a la opinión que al efecto emita la Dependencia Estatal, deberán diseñarse como vías de acceso controlado;
- II. Vías principales de acceso controlado: las vías principales con acceso controlado tendrán un derecho de vía de 61.00 metros como mínimo, con dos banquetas de 5.00 metros de anchura mínimo cada una. En su derecho de vía deberán incluirse

camellones que separen los carriles principales de los secundarios, con un ancho mínimo de 4.00 metros, un separador de sentidos de un metro, con estructura de concreto para protección y calles laterales con ancho mínimo en la superficie de rodamiento de 10.50 metros destinados a dar servicio de acceso a las propiedades adyacentes y para el transporte público;

III. Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: tendrán un derecho de vía de 44.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 6.00 metros de ancho. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 300.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo por sentido;

IV. Vías colectoras: tendrán un derecho de vía de 34.00 metros como mínimo, con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 4.00 metros de ancho, así como carril exclusivo para bicicletas, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía colectora o principal a una distancia mínima de 1.00 kilómetro y no podrán estar a más de 1.20 kilómetro de distancia de la siguiente colectora o principal. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 100.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 20.50 metros como mínimo por sentido;

V. Vías subcolectores interbarrios: tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado, carril para bicicletas, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros;

VI. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo con aceras de 2.00 metros de anchura

mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros;

VII. Vías locales: tendrán un derecho de vía de 12.00 metros con aceras de 2.00 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera. No podrán tener una longitud mayor de 180.00 metros entre calles transversales. Las Vías locales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro de paramento a paramento y cuando tengan en un extremo un parque la distancia máxima será de 250.00 metros;

VIII. Vías locales en fraccionamientos ubicados en terrenos con pendientes entre el 30% hasta el 45%, a juicio de la autoridad competente, podrán tener una anchura menor y consecuentemente también sus banquetas esta anchura no deberá ser inferior a 8 metros de paramento á paramento;

IX. Vías de usos especiales: se sujetarán a las especificaciones que para cada caso establezca la Dependencia Estatal en coordinación con el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad y el municipio que corresponda;

X. Vías semipeatonales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma.

XI. Carriles exclusivos para bicicletas: tendrán un derecho de vía de 1.50 metros como mínimo por sentido; y

XII. Vías peatonales: tendrán un derecho de vía de 8.00 metros como mínimo.

Las vialidades comprendidas en las fracciones II, III y IV de este artículo podrán resolverse en forma de par vial reemplazando el camellón central por una manzana con uso multifamiliar, comercial o mixto, disminuyendo los metros correspondientes a dicho camellón.

ARTÍCULO 159. Son normas básicas para las vías públicas, además de las señaladas en el artículo anterior, las siguientes:

- I. Queda prohibido el uso de las vías públicas para fines distintos de la movilidad, de su infraestructura y equipamientos;
- II. En los planes y programas de desarrollo urbano se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vías públicas, sus correspondientes derechos de vía, prohibiciones y restricciones de construcción;
- III. Deberán respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;
- IV. Las autoridades estatales en materia de transporte determinarán los sistemas y normas específicas de operación de las vías públicas a que se refiere este capítulo;
- V. Las vías subcolectoras, así como las vías de jerarquía superior no podrán ser cerradas, ni estar sujetas a régimen de propiedad en condominio y deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;
- VI. Tratándose de fraccionamientos habitacionales, todos los lotes o viviendas deberán estar a cuando más 300.00 metros de distancia de una vía subcolectora, colectora o principal, siguiendo el lindero de la vía pública. Todo fraccionamiento de 300 o más viviendas deberá contar con una vialidad subcolectora que garantice su conectividad y continuidad con la red vial;

VII. Cuando se contemplen carriles exclusivos, deberá considerarse el espacio necesario para su establecimiento, sin afectar el flujo de la vialidad en la que se inserte, de conformidad con el dictamen que al efecto emita el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad;

VIII. Deberán contemplar la solución integral del manejo de aguas pluviales en su trayecto;

IX. Deberán cumplir con las especificaciones y normas técnicas establecidas en el reglamento o Ley de pavimentos;

X. Las señales de tránsito, lámparas, casetas, puentes peatonales y cualquier otro mobiliario de las vías públicas serán dispuestas de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la imagen urbana de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XI. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, tales como; teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse preferentemente bajo las aceras o camellones excepto los cruces;

XII. A cada lado de los derechos de vía federales se establecerán restricciones de construcciones en una franja de 30.00 metros de anchura mínima sin perjuicio de lo que además establezcan las Leyes federales; y

XIII. Los derechos de paso no privados tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente.

ARTÍCULO 160. Los planes y programas de desarrollo urbano, programas sectoriales, fraccionamientos, conjuntos, los proyectos, obras, acciones e inversiones públicas y privadas y demás acciones urbanas que se lleven a cabo en el territorio del Estado, deberán sujetarse por lo que a vías

públicas se refiere, a las disposiciones del presente capítulo, así como a las regulaciones específicas que establezca la presente Ley.

Cuando por razones de topografía o hidrología no sea posible diseñar la red vial conforme a las disposiciones de este capítulo, el interesado podrá presentar un diseño especial el cual será sometido al dictamen de la Dependencia Estatal en coordinación con el Consejo Estatal del Transporte y Vialidad y el municipio que corresponda.

ARTÍCULO 161. La construcción de vías públicas que lleven a cabo las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán mediante inversión pública, o a través de la concertación con el sector privado, en cualquier caso utilizará los mecanismos de derrama que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para la recuperación de los costos correspondiente.

ARTÍCULO 162. Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

ARTÍCULO 163. Para la apertura, prolongación y ampliación de carreteras, autopistas y libramientos, vías principales de acceso controlado, vías arteriales y colectoras, no previstas en los respectivos planes y programas de desarrollo urbano, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso de que la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas a que se refiere el párrafo anterior afecte, permita o facilite la incorporación

de áreas o predios al desarrollo urbano, dichas **áreas o predios se incorporarán para su regulación urbana en el programa** parcial que al efecto se formule, el cual deberá considerar los derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles exclusivos, áreas de paraderos y estaciones, con la finalidad de evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS ZONAS DE RIESGO

ARTÍCULO 164. La Dependencia Estatal en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, entendiéndose por estas aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que puedan causar perjuicios a las personas o a sus bienes y se clasificaran en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no **mitigable** .

Los Atlas de Riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:

- I. Introducción y antecedentes;
- II. Estructura cartográfica;
- III. Identificación de los peligros naturales;
- IV. Identificación y zonificación de los riesgos geológicos;
- V. Identificación y zonificación de los riesgos hidrometeorológicos;
- VI. Identificación y zonificación de los riesgos antropogénicos;
- VII. Medidas de mitigación, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;

VIII. Bibliografía; y

IX. Anexos.

El ámbito espacial de validez de los atlas de riesgos preferentemente será congruente con las regiones establecidas por el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de no ser así se deberán mencionar las causas que motivaron esta situación.

ARTÍCULO 165. Los Atlas de riesgos se elaborarán y consultarán conforme al procedimiento seguido para los Planes de Desarrollo Urbano, según corresponda al espacio territorial que correspondan y se aprobarán mediante acuerdo conjunto del Gobernador del Estado y los Ayuntamientos involucrados, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en las Gacetas Municipales, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, adicionalmente estarán a la disposición del público en las instalaciones de la Dependencia Estatal y de los municipios y serán accesibles a través de medios electrónicos de conformidad con los criterios que al efecto establezca el Centro de Colaboración Geoespacial .

ARTÍCULO 166. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias o autorizaciones se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables.

ARTÍCULO 167. Las determinaciones de los atlas de riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas.

Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por los atlas respectivos se clasifiquen como no urbanizables.

Tratándose de zonas de riesgo, los planes y programas de desarrollo urbano deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados al cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley.

En las áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable por los atlas de riesgos, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación.

ARTÍCULO 168. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de

determinar la factibilidad de las mismas. Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un director responsable de obra.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.

Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

ARTÍCULO 169. El particular interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano los estudios técnicos con el aval del director responsable de obra y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere esta Ley, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo.

La autoridad municipal responsable de desarrollo urbano, al expedir permisos, licencias o autorizaciones, deberán incluir en su motivación lo relativo al estudio técnico y sus correspondientes medidas de mitigación y protección.

Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

ARTÍCULO 170. Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente capítulo, deberán ser revocados por las autoridades competentes, cumpliendo con las

formalidades esenciales del procedimiento, atendiendo a la finalidad de orden público e interés social para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes.

SECCIÓN PRIMERA

MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN MATERIA HIDROMETEOROLOGICA

ARTÍCULO 171. Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

ARTÍCULO 172. Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción, fraccionamiento, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca,

ARTÍCULO 173. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad y pendientes superiores al 15% o lo que marcan las Leyes o reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 174. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones

que determine esta Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

ARTÍCULO 175. La autoridad estatal competente en materia de manejo de aguas pluviales, deberá elaborar un programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales.

Con base en dicho programa sectorial se determinarán las aportaciones que deberán realizar las personas interesadas en realizar cualquier acción urbana, a la dependencia competente. Dichas aportaciones tendrán por objeto realizar proyectos de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, a fin de mitigar los impactos que puedan ocasionar las acciones urbanas en esa cuenca o subcuenca correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA

MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN MATERIA GEOLOGICA

ARTÍCULO 176. Los análisis geológicos y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién podrá solicitar opinión de la Dependencia Estatal competente. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

ARTÍCULO 177. En caso de que la autoridad municipal no cuente con personal técnico calificado esta podrá solicitar el apoyo a la Dependencia Estatal, quien deberá contar con un consejo técnico, geológico o hidrometeorológico estatal que estará formado por al menos cuatro especialistas de reconocida solvencia técnica y moral con estudios y experiencia en áreas de geología, mecánica de rocas, mecánica de suelos, y/o geotecnia.

SECCIÓN TERCERA
MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN MATERIA ANTROPOGÉNICA

ARTÍCULO 178. Toda acción o actividad considerada como riesgo de carácter antropogénico que se identifica en el Atlas de Riesgos, deberá sujetarse a las disposiciones, Leyes y/o reglamentos emitidos por las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal y ser mitigados de acuerdo a los lineamientos que se dispongan en la materia.

CAPÍTULO SEXTO
DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO REGIONAL

ARTÍCULO 179. El dictamen de impacto urbano regional es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Dependencia Estatal en coordinación con los municipios afectados por el proyecto de que se trate y se tramitara sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan.

ARTÍCULO 180. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional:

- I. Proyectos de cualquier tipo que por sus características y ubicación requieran de la modificación del plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

- II. Construcción o ampliación de vialidades u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un municipio;
- III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diesel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado;
- IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio y recreación que brinden servicios regionales o que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas;
- V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos; y
- VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

ARTÍCULO 181. La manifestación de impacto urbano regional deberá ser formulada por un profesionista que cuente con cédula profesional expedida por autoridad competente para alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero, urbanista, diseñador de asentamientos humanos, u otras afines a las anteriores.

La solicitud de evaluación de manifestación de impacto urbano regional deberá ser firmada tanto por el profesionista que la elabore, como por el propietario del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo la obra o proyecto de que se trate, y en su caso, por el promotor o desarrollador que la pretenda ejecutar, correspondiendo a todos ellos la responsabilidad de los cálculos, estimaciones, identificación de impactos y medidas de mitigación que se propongan en el mismo.

ARTÍCULO 182. La manifestación de impacto urbano regional deberá contener:

- I. Documento en el que se acredite la propiedad del predio en el que se pretenda llevar cabo el proyecto u obra de que se trate, inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Croquis de ubicación del predio o inmueble con sus medidas y colindancias;
- III. Anteproyecto del proyecto u obra de que se trate y su memoria descriptiva;
- IV. Licencia de uso del suelo;
- V. Tratándose de obras o proyectos a que se refiere la fracción I del artículo 180 de la presente Ley, el uso del suelo pretendido;
- VI. Identificación de los impactos y externalidades del proyecto u obra de que se trate, analizando específicamente los siguientes conceptos: agua potable, drenaje, manejo integral de aguas pluviales, estructura urbana, infraestructura para la movilidad, otros servicios públicos, servicios de emergencia, equipamiento urbano, vinculación del proyecto u obra con el entorno, afectaciones al medio ambiente, riesgos naturales o antropogénicos, estructura socioeconómica, otros que detecte el estudio que al efecto se formule; y
- VII. Identificación y propuesta de las medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo posible los impactos detectados, así como sus fuentes de financiamiento y compromisos de ejecución de obras en condiciones de tiempo y forma específicos, a cargo de quien pretenda ejecutar la obra o proyecto de que se trate, organizados en los mismos conceptos a que se refiere la fracción anterior.

ARTÍCULO 183. La manifestación de impacto urbano regional se presentará a la Dependencia Estatal, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones de este ordenamiento.

ARTÍCULO 184. Los dictámenes de impacto urbano regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano regional se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población;
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate;
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia; o
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del dictamen de impacto urbano regional que expida la Dependencia Estatal conforme a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 185. La Dependencia Estatal determinará en la emisión del dictamen:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate;
- II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto en la región, considerando que;
- III. Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o privado o a la estructura urbana;
- IV. El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;
- V. Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; o
- VI. El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana, la infraestructura para la movilidad o la prestación de servicios públicos establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 186. Para la emisión del dictamen de impacto urbano regional, la Dependencia Estatal deberá considerar los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamientos en la materia.

Los dictámenes de impacto urbano regional emitidos por la Dependencia Estatal y los estudios que los sustenten, serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DEL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

ARTÍCULO 187. Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, las licencias de construcción ubicadas en predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado y los cambios de uso de edificación, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de impacto vial.

El estudio de impacto vial tiene como objetivo determinar la necesidad de cualquier mejora a la red vial aledaña o adyacente a un determinado predio o edificación que se pretenda realizar, con la finalidad de mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente y deberá incluir como mínimo:

- I. Elemento del contexto urbano, como volúmenes de tráfico, usos de suelo actuales, densidad de la población y características de la movilidad en la zona;
- II. Pronósticos de movilidad;
- III. Producción de viajes;
- IV. Distribución y asignación de tráfico;
- V. Solución geométrica;
- VI. Recomendaciones al predio o al edificio; y
- VII. Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones exteriores.

TÍTULO OCTAVO
DE LAS POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO,
CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA FUNDACIÓN DE DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 188. Se define como centro de población las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las Leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; de vigilancia, alumbrado público, recolección de desechos sólidos y mantenimiento de vías públicas estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos.

ARTÍCULO 189. La fundación de centros de población deberá establecerse mediante un decreto legislativo expedido por el Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

La fundación de un centro de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, así como el patrón de asentamiento humano rural.

La fundación de un centro de población deberá contemplar tanto en el Decreto que le de origen, como en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano que al efecto se formule, todos los elementos urbanos, de infraestructura, servicios urbanos, vinculación con los asentamientos humanos existentes en la región de que se trate, así como las áreas urbanas, las de reserva, para el crecimiento urbano y lo no urbanizables por causas de preservación ecológica, y de prevención de riesgos.

ARTÍCULO 190. Cuando a través de una acción de crecimiento urbano, la autoridad municipal competente o la Dependencia Estatal competente en materia de Desarrollo Urbano advierta o tenga conocimiento que un proyecto que por sus dimensiones, características o impacto previsibles, constituya un nuevo centro de población, y previo al otorgamiento de cualquier licencia u autorización para la realización de cualquier acción de crecimiento urbano, deberá notificarlo al Ayuntamiento respectivo a efecto de que éste determine la conveniencia de llevar a cabo el proyecto a través de la fundación de un nuevo centro de población.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS REGLAS GENERALES PARA EJECUTAR ACCIONES DE CRECIMIENTO URBANO

ARTÍCULO 191. Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Los municipios expedirán las autorizaciones para realizar las acciones a que alude el párrafo anterior, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como de los planes y programas de desarrollo urbano.

Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:

- I. El fraccionamiento del suelo;

- II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto habitacional;
- III. La construcción de viviendas;
- IV. La construcción de edificios industriales y similares;
- V. La construcción de edificios comerciales y de servicios;
- VI. La construcción de equipamiento urbano;
- VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;
- VIII. La construcción de infraestructura y obras complementarias;
- IX. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y
- X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

ARTÍCULO 192. La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del municipio;
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;
- III. En su caso, ceder al municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así

como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 179 de esta Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

ARTÍCULO 193. Cuando se trate de acciones urbanas fuera de los límites de un centro de población, que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano vigente o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, requerirán la aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano, que contemple además de los contenidos a que se refiere esta Ley para los programas parciales de desarrollo urbano, las áreas urbana, de reserva para crecimiento y no urbanizables que correspondan en la zona de que se trate.

En estos programas se podrá establecer que las obras respectivas se realizarán por cuenta propia del interesado o en coordinación con las autoridades u organismos federales, estatales o municipales, y otros propietarios de suelo que resulten beneficiados con las mismas en cuyo caso podrán financiarse mediante los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Cualquier acción urbana que pretenda realizarse en zonas protegidas en los términos de las disposiciones estatales aplicables en materia cultural y ambiental, deberá sujetarse a lo dispuesto en la declaratoria correspondiente, los lineamientos que de dichas declaratorias se deriven y a las leyes aplicables a la materia.

ARTÍCULO 194. No deberán autorizarse fraccionamientos urbanos fuera de centros de población o en zonas que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano que los permita. Tampoco se deberán autorizar fraccionamientos no urbanos que por su ubicación,

características, dimensiones o magnitud no sean campestres, turísticos o agropecuarios.

Las factibilidades, autorizaciones o licencias que emitan las autoridades contraviniendo las disposiciones de este artículo serán nulas de pleno derecho y las autoridades que las expidan serán sancionadas de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

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. Que el suelo no tenga fallas o fracturas geológicas activas;
- III. Que el suelo no sea susceptible a derrumbes o deslizamientos;
- IV. Que el suelo no sea colapsable, dispersivo, granular suelto, corrosivo o con alto contenido de materia orgánica;
- V. Que el suelo no sea expansivo, a menos que se mejore la capacidad portante o de resistencia del mismo mediante estabilizaciones mecánicas, físicas y fisicoquímicas, indicadas por un laboratorio de mecánica de suelos, avalado por la autoridad municipal, y/ o se retire totalmente el material contaminado que por acción química cause daños personales y materiales;
- VI. Que el suelo no sea inundable o pantanoso, a menos que se ejecuten las obras necesarias de saneamiento;

- VII. Que no se encuentren dentro de la franja de protección de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado por las autoridades correspondientes;
- VIII. Que el área no esté contaminada o esté expuesta a la contaminación generada en sitios cercanos;
- IX. Que en el área no existan ecosistemas en equilibrio ecológico o recursos naturales endémicos;
- X. Que el suelo no tenga usos agropecuarios de alta productividad, bancos de material o actividades extractivas en producción;
- XI. Que el área no sea de recarga acuífera;
- XII. Que el área pueda integrarse al área urbana existente mediante la vialidad y el transporte urbano; y
- XIII. Que el área pueda ser dotada de infraestructura y los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público.

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. En terrenos con pendiente natural de entre el 30% -treinta y 45% -cuarenta y cinco, deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:
 - a) Solo un frente de cada lote podrá tener alineamiento y acceso directo a la vía pública;

- b) El acceso de cada lote a la vía pública siempre será por el frente descendente en relación con la ubicación de la misma;
- c) Las vías locales tendrán un derecho de vía de 10.00 metros en total;
- d) En la acera que no cuente con acceso a los lotes, la banqueta se eliminará;
- e) En la acera que cuente con acceso a los lotes, deberá considerarse una banqueta de 1.5 metros de anchura;
- f) En el frente que no cuente con acceso a la vía pública se podrán construir, respetando el derecho de vía de la calle, muros de contención de hasta 3.5 metros de altura; y
- g) Al interior de los lotes a que se refiere esta fracción se podrán construir muros de contención de hasta 3.5 metros de altura, con un espaciamiento no menor a 4 metros para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno;

III. En terrenos con pendiente natural de entre el cero al 29% - veintinueve por ciento, se sujetarán a las disposiciones aplicables para las distintas acciones urbanas que contempla esta Ley.

Las disposiciones contenidas en este artículo no serán aplicables para los fraccionamientos campestres y conjuntos campestres, los que se sujetarán a las reglas particulares que para ellos establece esta Ley.

CAPÍTULO TERCERO
DEL FRACCIONAMIENTO Y LA URBANIZACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA
DE LA CLASIFICACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 197. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida la autoridad municipal correspondiente.

Para los efectos de esta Ley los fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

ARTÍCULO 198. Solo podrán denominarse como fraccionamiento privado o conjunto privado cualquiera que sea su clasificación o tipo, aquellos que se encuentren constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y en el caso de ser habitacional deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 199. Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 197 estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje en la autorización respectiva;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en la autorización respectiva;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo, con el plan de manejo integral de aguas pluviales;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;

- V. El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura y señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio;
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con capacidades diferentes, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas; y
- XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, y no podrá excederse de

dos años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento.

Los fraccionamientos habitacionales, que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto.

ARTÍCULO 200. Los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 197 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de abastecimiento de agua potable y red de suministro autónomos , la cual se sujetará en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en la autorización respectiva;
- II. El drenaje sanitario deberá ser resuelto mediante el empleo de fosas sépticas o red general con su planta de tratamiento correspondiente;
- III. La red de energía eléctrica para uso domiciliario;
- IV. La red de alumbrado público de seguridad;
- V. Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y
- VI. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

ARTÍCULO 201. Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y progresiva: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

El 60% -sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El excedente de 15-quince metros cuadrados por unidad de vivienda de suelo cedido para jardines, parques, o plazas públicas en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones de 4 -cuatro metros de ancho como mínimo, siempre y cuando esto sea en vías colectoras, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía;

En fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta lotes, las áreas de cesión en ningún caso deberán ser polígonos de terreno menores a los 1,000-mil metros cuadrados; en fraccionamientos menores, donde las áreas de cesión resultantes sean menores a 1,000-mil metros cuadrados, la autoridad responsable **procurara** que **estas** se ubiquen en zona que permitan la integración con otra área municipal.

- II. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7% -siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

III. Fraccionamientos o parques industriales: el 7% -siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

IV. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

V. Conjuntos urbanos habitacionales: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor;

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio;

VI. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

VII. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

VIII. Subdivisiones en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, únicamente cuando se trate de subdivisiones de predios de 5,000 -cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000 -cinco

mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3 - tres meses; y

IX. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en esta Ley, estas áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos en este Artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se traté, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

ARTÍCULO 202. El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las siguientes características:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
- II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore;
- III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y

V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

ARTÍCULO 203. 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:

a) Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.

b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área vendible.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás

aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

SECCIÓN TERCERA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACIÓN
INMEDIATA

ARTÍCULO 204. Además de lo señalado en los artículos 201 y 202 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán un dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;

- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;
- VII. Deberán cumplir con las normas densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- VIII. Las calles o vías públicas locales tendrán como mínimo un derecho de vía de 12-doce metros si son de un sentido y las vías locales cerradas deberán ser de 12 metros y tendrán un retorno mínimo de 22 metros de diámetro de paramento a paramento, con banquetas de 2 metros cada una, deberán estar vinculadas o conectadas al sistema vial autorizado. En los fraccionamientos en zonas de montaña las vías públicas podrán tener derecho de vía establecido en el artículo 195 de éste ordenamiento;
- IX. Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas y caseta de vigilancia; y
- X. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en materia de transporte urbano.

ARTÍCULO 205. El titular de la autorización de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, además de lo dispuesto en los artículos anteriores, estará afecto a las obligaciones siguientes:

- I. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

- II. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 201 fracción I de la presente Ley;
- III. Construir las obras de urbanización señaladas en el artículo 199 de esta Ley, las cuales deberán ejecutarse conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de las obras, el cual no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización;
- IV. Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al municipio la garantía hipotecaria o fianza suficiente la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;
- V. Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos públicos respectivos;
- VI. Cubrir los gastos de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, recolección de basura y mantenimiento de la arborización hasta la fecha de la recepción por el Municipio de las obras y servicios terminados del fraccionamiento;
- VII. Realizar el diseño del pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- VIII. Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y el sistema para el manejo integral de aguas pluviales por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el municipio;

IX.Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el acuerdo del proyecto ejecutivo y el plano de autorización de ventas del fraccionamiento; y

X. Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que se formalice la venta de los mismos.

ARTÍCULO 206. En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico, deberán de incluir como mínimo:

I. Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con capacidades diferentes, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno;

II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno;

III.Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;

IV.Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno;

V. Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno; y

VI.Un árbol nativo de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se **colocaran** 1-uno por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área de cesión.

ARTÍCULO 207. Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad municipal. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento podrá concedérseles autorización para que emprendan otro siempre y cuando hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

SECCIÓN CUARTA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA

ARTÍCULO 208. Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Serán promovidos por el Estado o los Municipios, a través de sus organismos descentralizados, siendo éstos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;
- II. Los organismos promotores oficiales, podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento;
- III. Cada familia solo podrá adquirir un lote;
- IV. El frente de los lotes será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- V. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- VI. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 12-doce metros;

- VII. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años;
- VIII. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población que cuenten o se prevea puedan contar con servicio de transporte público, conforme al dictamen emitido por la Dependencia Estatal en materia de Transporte Urbano;
- IX. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;
- X. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción I, de la presente Ley;
- XI. La ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 199 de esta Ley se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los municipios correspondientes para su administración;
- XII. Podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con trazo y nivelación de vialidades, alineamiento de predios, tomas de agua potable y drenaje domiciliario, energía eléctrica y alumbrado público de seguridad;
- XIII. En estos fraccionamientos podrán existir lotes con usos distintos al habitacional, pero compatibles con este, como son: usos

comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, riesgosos para los habitantes; y

XIV. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

SECCIÓN QUINTA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 209. Los fraccionamientos comerciales y de servicios se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. **Solo** podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes;
- II. Deberán sujetarse a las normas básicas que al respecto emita la autoridad en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de absorción;
- III. Deberán cumplir los requerimientos de cajones de estacionamiento de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de impacto vial realizado conforme lo dispuesto por esta Ley, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar;
- IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 18-diez y ocho metros;
- V. Deberán realizar las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con capacidades diferentes;

VI. Deberán ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción II, de la presente Ley; y

VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 199 de esta Ley.

SECCIÓN SEXTA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES O PARQUES INDUSTRIALES

ARTÍCULO 210. Los fraccionamientos o parques industriales **solo** podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano y se sujetarán a las siguientes normas básicas:

- I. Deberán cumplir con las disposiciones que emita la Autoridad Municipal en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso de suelo;
- II. Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente, al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías subcolectoras tener un ancho mínimo de veintiocho metros y las locales dieciocho metros de anchura mínima, en ambos casos las aceras o banquetas serán de tres metros; los ochavos serán de no menos de 4.00 por 4.00 metros;
- III. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán hacer la cesión municipal correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 201 fracción III de esta Ley;

IV. Ejecutar las obras de urbanización que se indican en el artículo 199 de esta Ley; y

V. Será responsabilidad de los adquirentes de los lotes, el cumplimiento de las normas de seguridad aplicables.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS FUNERARIOS O CEMENTERIOS

ARTÍCULO 211. En el caso de los fraccionamientos funerarios o cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente a los municipios, deberán de cumplirse con las disposiciones en materia de salud pública y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y dentro del plazo determinado por dicha autoridad lo siguiente:

I. Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:

- a) Vías internas para vehículos y andadores peatonales;
- b) Estacionamiento de vehículos;
- c) Franjas de separación entre fosas;
- d) Servicios generales; y
- e) Franja perimetral libre de fosas, que puede ser vía vehicular, peatonal o área verde.

- II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento;
- III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;
- IV. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;
- V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;
- VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como, en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias;
- VII. Contribuir, en los términos de las Leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;
- VIII. No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo; y
- IX. Ceder al municipio las áreas a que se refiere el artículo 201 fracción VII, de esta Ley.

SECCIÓN OCTAVA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

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

- I. **Solo** podrán ubicarse fuera de los centros de población, es decir, en áreas que no se hayan definido como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano o no urbanizables por causas de preservación ecológica, de prevención de riesgos o de mantenimiento de actividades productivas dentro de dichos límites, según el plan o programa municipal de desarrollo urbano;
- II. Los fraccionamientos campestres están destinados para la construcción de vivienda unifamiliar y sus obras complementarias como cocheras, estacionamiento para visitantes, palapas, asadores, albercas, canchas, vestidores, servicios sanitarios, tanques para almacenamiento de agua potable, fosas sépticas, plantas de tratamiento de aguas negras y áreas recreativas para la familia;
- III. La densidad máxima permisible de viviendas se sujetará a lo siguiente:
 - a) En predios con pendientes de 0% -cero hasta el 30 % -treinta se permitirán hasta 5-cinco lotes por hectárea bruta, ninguno de los cuales deberá tener una superficie menor a 1,500 metros cuadrados;
 - b) En predios con pendientes mayores al 30% -treinta y menores de 45% -cuarenta y cinco por ciento **solo** se permitirá un lote por hectárea bruta;
 - c) En predios con pendientes mayores al 45% -cuarenta y cinco, se prohíbe fraccionar, solo se aprobarán parcelaciones con las superficies y dimensiones de las hectáreas 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) En cada uno de los lotes del fraccionamiento campestre solo podrá construirse una vivienda y sus obras complementarias.

IV.El ancho mínimo de las vías públicas será de 10-diez metros;

V. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

VI.Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 200 de esta Ley; y

VII. Ceder al municipio las áreas públicas municipales a que se refiere el artículo 201 fracción IV, de esta Ley.

ARTÍCULO 213. Cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio, estará sujeto a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otro fraccionamiento y adicionalmente el fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, mismos que serán con cargo a los propietarios de los terrenos. En la aprobación de ventas o condominio del fraccionamiento deberá incluirse esa propuesta, la cual una vez autorizada por la autoridad competente, se deberá insertar obligatoriamente en las cláusulas del contrato de ventas de cada lote.

SECCIÓN NOVENA

DE LOS FRACCIONAMIENTOS RECREATIVOS Y TURÍSTICOS

ARTÍCULO 214. Los fraccionamientos recreativos y turísticos podrán autorizarse para satisfacer la demanda de inmuebles destinados a la

realización de actividades comerciales y de servicios relacionados con la recreación y el disfrute del tiempo libre de la población, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Solo podrán ubicarse fuera de los límites de los centros de población, según el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente, o en su caso, en las áreas que determine el plan o programa municipal de desarrollo urbano;
- II. El frente mínimo de los lotes será de 50 -cincuenta metros, con una superficie mínima de 5,000 -cinco mil metros cuadrados;
- III. La densidad de vivienda deberá ser determinada en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- IV. El aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos será el de edificaciones y áreas para: hoteles, moteles, campamentos para casas rodantes con o sin automotor, restaurantes, clubes deportivos, albercas, gimnasios, tiendas de conveniencia, parques de juegos mecánicos, canchas, campos y unidades deportivas, lienzos charros, rodeos, plazas de toros, en su caso, embarcaderos, gasolineras, estaciones de carburación de gas L.P., talleres de reparación de vehículos, seguridad pública, emergencias y primeros auxilios y las demás que complementen a las mencionadas a juicio de la autoridad municipal;
- V. El ancho mínimo de las vías públicas será de 13- trece metros;
- VI. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;
- VII. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 200 de esta Ley; y
- VIII. Ceder al municipio las áreas a que se refiere el artículo 201, fracción IV, de esta Ley.

SECCIÓN DÉCIMA
DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

ARTÍCULO 215. Los fraccionamientos agropecuarios están destinados para la realización de actividades agrícolas y pecuarias como: huertos, invernaderos, cultivos productivos o de autoconsumo, granjas avícolas, granjas apícolas, granjas piscícolas, establos para ganado mayor y menor, y otros similares, entre otras, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en las áreas no urbanizables por causa de mantenimiento de las actividades productivas dentro de los límites de los centros de población, según su plan o programa de desarrollo urbano correspondiente, así como en las áreas que se indiquen en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- II. El frente mínimo de los lotes será de 100 -cien metros, con una superficie mínima de 10,000 -diez mil metros cuadrados;

Se podrán permitir frentes hasta de 50 -cincuenta metros condicionados a que la superficie del lote sea de 10,000 -diez mil metros cuadrados o más, así mismo la autoridad municipal podrá autorizar, en casos excepcionales, lotes con dimensiones y superficies menores cuando las condiciones topográficas y límites del predio imposibiliten el cumplimiento de las disposiciones que se indican en este artículo;

- III. El aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos será el de edificaciones e instalaciones para la vivienda del propietario y los trabajadores, almacenes, bodegas, cobertizos, corrales, tanques de agua, fosas sépticas, plantas de tratamientos de aguas negras, entre otras y demás obras necesarias para la realización de dichas actividades agropecuarias;

- IV. Las vialidades internas tendrán un ancho de 12-doce metros como mínimo;
- V. Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;
- VI. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 200 de esta Ley; y
- VII. Ceder al municipio las áreas a que se refiere el artículo 201, fracción IV, de esta Ley;

CAPÍTULO CUARTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 216. Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

Los conjuntos urbanos de tipo habitacional son aquellos que con una planificación integral se deben realizar simultáneamente a las obras de urbanización, el fraccionamiento del terreno y las edificaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos de cualquier tipo estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

ARTÍCULO 217. Son normas básicas para los conjuntos urbanos, las siguientes:

- I. Los usos de suelo deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano;
- II. Ceder al municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 201, fracción V de la presente Ley;
- III. Las Autoridades Municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos simultáneamente con la licencia de construcción respectiva;
- IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;
- V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;
- VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;
- VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación; y
- VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley y las demás que se

determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 218. Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

- I. Las áreas privativas;
- II. Las áreas comunes;
- III. Las áreas donadas al municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;
- IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;
- V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;
- VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y
- VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 219. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas públicas, podrán pasar de forma inmediata, al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

CAPÍTULO QUINTO
DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y
PARCELACIONES DE TERRENOS

ARTÍCULO 220. La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

ARTÍCULO 221. La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más fracciones y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

- I. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser mayor a 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública;
- II. Los predios sujetos a subdivisión ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 201, fracción VIII, de esta Ley, según el uso del suelo predominante que señale el plan de desarrollo urbano aplicable;
- III. Solamente se autorizarán si las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos predios que se generen, se efectuarán a costa del promovente; y
- IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

ARTÍCULO 222. La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se

modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

- I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública;
- II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;
- III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y
- IV. Si como resultado de la relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 223. La parcelación es la partición de un predio fuera de los límites de un centro de población en dos o más lotes y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y debe observar las normas básicas siguientes:

- I. Los lotes resultantes de la parcelación de un predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;
- II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;

III. Los predios resultantes de la parcelación deberán tener frente a la vía pública, cuando se requiera la apertura de vías públicas se le dará el tratamiento de fraccionamiento campestre;

IV. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y

V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

ARTÍCULO 224. Cuando la parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

ARTÍCULO 225. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 226. Las construcciones o edificaciones comprenden:

- I. Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;
- II. Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;
- III. Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y
- IV. Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

ARTÍCULO 227. Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en:

- I. Obras nuevas;
- II. Obras para la remodelación o ampliación de construcciones o edificaciones;
- III. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones; y
- IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones.

Todas las obras de construcción o de edificación señaladas en los artículos anteriores requerirán de autorización. Las licencias o permisos de construcción o edificación se otorgarán por la autoridad municipal, de

conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en el caso de que exista, por lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Construcción.

ARTÍCULO 228. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

- I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;
- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;
- III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio en los términos del artículo 203 de ésta Ley;
- V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;
- VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

- VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de impacto vial emitido conforme lo dispuesto por el artículo 187 de ésta Ley;
- VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;
- X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;
- XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;
- XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;

XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones correspondientes de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, así como en los dictámenes respectivos emitidos por la autoridad federal, estatal o municipal, según corresponda; y

XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

CAPÍTULO SEPTIMO

DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

ARTÍCULO 229. Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Ayuntamiento espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos, rehabilitarlos y/o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

ARTÍCULO 230. Para la realización de acciones de mejoramiento los municipios deberán atender los ordenamientos y regulaciones que sobre

el particular establece esta Ley y las demás regulaciones emitidas al respecto, y cumplir con lo siguiente:

- I. Identificar y señalar en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, las áreas, zonas sujetas a mejoramiento;
- II. Identificar y señalar en los planes o programas Parciales de desarrollo urbano, las áreas que, quedan sujetas a mejoramiento y a estudios especializados ya sea de medio ambiente o de infraestructura y servicios;
- III. Para los casos de indefinición de las áreas o zonas de mejoramiento, el Ayuntamiento deberá emitir los acuerdos en los cuales se especifiquen las áreas, zonas o edificaciones que serán objeto de las acciones de conservación o mejoramiento, fundamentando las razones para ello y ordenar la realización del plan o programa parcial correspondiente;
- IV. Publicar en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en la localidad correspondiente, los acuerdos que establezcan áreas, zonas sujetas a mejoramiento, indicando la programación de las acciones respectivas; y
- V. Elaborar los proyectos de mejoramiento correspondientes y darles difusión pública.

ARTÍCULO 231. Se consideran zonas sujetas a mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural.

Las zonas e inmuebles con valor cultural estarán constituidos por:

- I. Inmuebles vinculados a la historia local o Nacional;

- II. Inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo para la ciudad;
- III. Plazas, parques y calles que por su carácter y contenido o histórico o tradicional representan un valor cultural para la ciudad; y
- IV. Zonas arqueológicas y poblados típicos.

ARTÍCULO 232. En las áreas, zonas o edificaciones declaradas como de mejoramiento, se podrán desarrollar las acciones y los alcances siguientes:

- I. **Habilitación:** mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano;
- II. **Rehabilitación:** mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial;
- III. **Renovación:** mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes; y
- IV. **Restauración:** mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales.

ARTÍCULO 233. La renovación, regeneración, restauración, protección, densificación y reordenamiento de las áreas urbanas deterioradas, física o

funcionalmente, total o parcial, se hará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Las áreas urbanas deterioradas, sujetas a mejoramiento, deberán estar identificadas en los planes o programas de Centros de población.
- II. En las zonas sujetas a mejoramiento urbano se deberá desarrollar el programa parcial que corresponda de acuerdo con lo señalado en el plan o programa de desarrollo urbano de centro de población.
- III. En el programa parcial correspondiente se deberán indicar los compromisos y responsabilidades de las autoridades municipales y de los particulares en la ejecución del mismo.

ARTÍCULO 234. Las acciones de conservación tienen por objeto mantener en buen estado de preservación y funcionamiento los edificios, vialidad pública, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman las zonas urbanizadas de los centros de población, sus espacios libres e instalaciones; los elementos de diverso orden que integran o presentan vestigios arqueológicos y los bienes inmuebles del patrimonio histórico y cultural del Estado y de la Nación.

Las acciones de conservación deberán ser identificadas en los planes o programas de desarrollo urbano y en los acuerdos o decretos correspondientes, especificándose en ellos los lineamientos que permitan mantenerlos en buen estado, en condiciones de seguridad con los usos originales de los espacios y edificaciones sujetas a conservación.

ARTÍCULO 235. Las zonas destinadas a la conservación serán:

- I. Las que requieran por su ubicación, extensión, calidad e influencia en el ambiente la ordenación del territorio y del desarrollo urbano;

- II. Las áreas que contengan bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos esenciales para el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable del centro de población;
- III. Las dedicadas a actividades productivas de orden agropecuario forestal o mineras;
- IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;
- V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos; y
- VI. Aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen riesgos urbano permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de las áreas de conservación se hará en forma restringida, atendiendo lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, solo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS INMUEBLES Y ZONAS URBANAS PROTEGIDAS

ARTÍCULO 236. Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables.

ARTÍCULO 237. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico. La autoridad estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

Para tal efecto, la autoridad estatal o municipal promoverá los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus propietarios para su conservación y restauración.

ARTÍCULO 238. El Estado y los municipios en coordinación con la autoridad federal competente en la materia, determinarán las características y especificaciones de construcción y uso que deberán observar los inmuebles y las zonas declaradas, como sitios de valor histórico, artístico, arquitectónico y cultural y firmarán los convenios de protección que correspondan.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 239. Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

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

V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

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

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

II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;

III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, 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, entre otros; y

V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

TÍTULO NOVENO

PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CRECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 241. Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

El Municipio podrá además emitir autorizaciones en materia de administración del desarrollo urbano por Internet si cuenta con reglamentación vigente en materia de uso de medios electrónicos, un padrón de usuarios actualizable anualmente y cumple con las Leyes aplicables de la materia.

ARTÍCULO 242. 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;

- II. Solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;
- III. Solicitar la factibilidad de urbanización y los lineamientos generales de diseño urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;
- IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;
- V. Solicitar la aprobación del plano de rasantes;
- VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;
- VII. Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas;
- VIII. Solicitar prorrogas para la terminación de las obras de
- IX. urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;
- X. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas; y
- XI. Solicitar la municipalización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 243. El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Proyecto urbanístico o su modificación ;
- IV. Plano de rasantes;
- V. Proyecto ejecutivo o su modificación;
- VI. Autorización de ventas y garantía suficiente;
- VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y
- VIII. Municipalización.

ARTÍCULO 244. A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados en el artículo anterior y estando debidamente acompañadas de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

- I. Factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano: 30 días hábiles;
- II. Proyecto urbanístico o su modificación: 30 días hábiles;
- III. Plano de rasantes: 10 días hábiles;
- IV. Proyecto ejecutivo o su modificación: 30 días hábiles;
- V. Autorización de ventas y garantía suficiente: 10 días hábiles;
- VI. Prorrogas para terminación de obras y reducción de garantías :20 días hábiles;

VII. Constancia de terminación de obras, y liberación de garantías: 60 días hábiles; y

VIII. Municipalización: 10 días hábiles;

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en los términos arriba señalados para cada caso y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

ARTÍCULO 245. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 246. La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible la autoridad fijará los lineamientos

generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 247. Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 248.- De ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;

- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;
- V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
- VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 249.- En la etapa de proyecto urbanístico el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;
- II. Copia del acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas,

jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;

IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

V. Estudio del impacto vial del proyecto;

VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII. Documento que acredite la personalidad jurídica; y

VIII. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 250.- El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional.

En ese último caso, es decir que el proyecto requiera de correcciones, modificaciones o de documentación adicional, el municipio deberá notificarlo por escrito al interesado dentro de los primeros 10 diez días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10 diez días hábiles para realizar las correcciones o modificaciones o presentar la documentación adicional requerida. Si transcurre este plazo sin respuesta, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto o entregue la documentación solicitada por la autoridad, esta deberá dar respuesta en un plazo no

mayor de 20 veinte días hábiles a partir de la recepción de la solventación de dichos requerimientos resolviendo la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 251.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

ARTÍCULO 252.- En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- IV. Fotografías de la situación actual del predio;
- V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
- VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- VII. Avalúo Catastral;
- VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

- X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- XIII. Programa y presupuesto de obra;
- XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
- XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,
- XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 253.- El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

ARTÍCULO 254.- En la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de ventas;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

- III. Título que acredite la propiedad del predio;
- IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;
- VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;
- IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley; y
- X. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

ARTÍCULO 255.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los

lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 256.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y haya cumplido con:

- I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; y
- II. El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

ARTÍCULO 257.- Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los

servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 258.- La Autoridad Municipal competente supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 259.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 260.- Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 261.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 262.- El interesado podrá solicitar una **prorroga** para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de **prorroga** o reducción de garantías;
- II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III. Programa y presupuesto de obras;
- IV. Avance de obras;
- V. Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos;
- VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y
- VII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes.

ARTÍCULO 263.- Presentada la solicitud la autoridad tendrá 20 veinte días hábiles para resolver la procedencia de la **prorroga**, la reducción de la garantía y/o la sustitución.

Dentro de este plazo la autoridad municipal realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la **prorroga** y/o la reducción de la garantía. De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse en

base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo y deberá de contener el porcentaje de avance y el valor de faltantes de obra.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, en base al resultado arrojado de la inspección, la autoridad analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si ésta es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes, en caso de no serlo antes de dictar resolución la autoridad le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes. En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. La garantía deberá de cubrir el valor de las obligaciones faltantes más un 20% adicional del valor de las mismas.

ARTÍCULO 264.- En base a los resultados de la visita de inspección la autoridad emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá contener:

- I. Autorización de la **prorroga**, reducción de la garantía y/o sustitución de garantía;
- II. En caso de **prorroga**, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre seis meses y 2 dos años, aplicándolo **proporcionalmente** de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;
- III. En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, así mismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción de dicha garantía; y
- IV. En caso de la sustitución, la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

Para la procedencia de la prorroga y/o la reducción de la garantía la autoridad deberá de considerar el porcentaje de avance de las

obligaciones de todos los rubros de las obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo.

ARTÍCULO 265.- En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales;
- IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- V. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura; y
- VII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 266.- De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de 60 sesenta días contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 267.- Para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;
- II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y,
- IV. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 268.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un término no mayor de 10 diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 269.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I. La factibilidad y los lineamientos generales, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas; y,
- III. La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

ARTÍCULO 270.- A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

ARTÍCULO 271.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I. En la factibilidad:

- a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
- b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

II. En la fijación de los lineamientos de desarrollo urbano:

- a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;
- b) Alineamientos viales y derechos de vía;
- c) Derechos de vía de infraestructura;
- d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;

g) Criterios de arborización de áreas públicas;

h) Características de las edificaciones a realizar; y

i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;

b) El número de lotes y superficie de cada lote ;y

c) La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

a) Distribución de calles con sus dimensiones;

b) La dimensión y la superficie de los lotes;

c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;

d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;

e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;

VI. La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar;

VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar con documento firmado y sellado; y

VIII. La constancia de municipalización se hará constar con el acta de entrega – recepción, sellada y firmada.

ARTÍCULO 272.- Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:

- I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;
- II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;
- III. En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;
- IV. En el caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y,

V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo solo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de 3-tres años.

ARTÍCULO 273.- Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 274.- La autoridad municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrella en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querrella, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 275.- Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 276.- Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización.

Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años;

- II. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

- a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización.

Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;

- b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o

sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia, siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo; y,

- c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia los rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones.

III. En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo:

- a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y
- b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIZACIONES DE CONJUNTOS URBANOS

ARTÍCULO 277.- La autorización de conjuntos habitacionales, comercial y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza.

ARTÍCULO 278.- La solicitud para autorizar un conjunto urbano será revisada por el municipio, que podrá aprobarlo o en su caso señalar las observaciones y modificaciones que deberá plantear el interesado. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un plazo de cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del interesado, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el trámite.

Si la solicitud de autorización del conjunto urbano se presenta con toda la documentación requerida, la autoridad deberá dar respuesta en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de su presentación. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá por negada la autorización.

En caso de resultar procedente la solicitud del interesado, la autoridad municipal competente expedirá una resolución que contendrá la autorización del proyecto de conjunto urbano, sus especificaciones generales, el programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas, así como los planos sellados y autorizados con el proyecto definitivo del conjunto urbano o funerario que contenga su vinculación con las vías públicas existentes, así como la conexión con las redes de servicios públicos.

La autorización o la licencia de construcción de conjunto urbano tendrá una vigencia de 3 –tres años.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS AUTORIZACIONES DE FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

ARTÍCULO 279.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 280.- Para la obtención de las licencias de fusión, subdivisión, relotificación o parcelación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente;
- II. Presentar el plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente;
- III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de noventa días de anterioridad;
- V. Presentar el alineamiento vial;
- VI. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las área municipales y vías públicas;
- VII. Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes; y
- IX. Cumplir con los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

En todos los casos el solicitante tendrá la obligación de comparecer ante el Notario Público que elijan, antes de que termine la vigencia de la licencia correspondiente, a fin de proceder a otorgar la escritura pública respectiva.

CAPÍTULO CUARTO
DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y
EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 281.- Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y cambio de uso de edificaciones, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad municipal competente las licencias de usos del suelo, construcción, o uso de edificación, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso el reglamento municipal de construcción. Recibida la solicitud, la autoridad municipal competente deberá expedir la licencia en un plazo máximo de 30-treinta días hábiles.

Los cambios de uso de edificación o de nuevas obras de construcción ubicadas en predios que no pertenezcan a fraccionamiento autorizado, requieren acompañar a la solicitud respectiva un estudio de impacto vial.

SECCIÓN PRIMERA
DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 282.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y
- II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia

de construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

ARTÍCULO 283.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio;
- IV. Indicar el uso del suelo que se pretende;
- V. Pago de derechos correspondientes; y,
- VI. Los demás que señalen para tal efecto los Ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

ARTÍCULO 284.- Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

Cuando la solicitud a que se refiere el párrafo anterior verse sobre alguna de las obras o actividades señaladas por el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o por el artículo 37 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, a la solicitud respectiva se deberá acompañar la autorización de impacto ambiental, emitida, según corresponda por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado;

ARTÍCULO 285.- Las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición

SECCIÓN SEGUNDA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 286.- Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción, expedida por el municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano y conforme a las normas de esta Ley.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

ARTÍCULO 287.- La licencia de construcción será expedida por la autoridad municipal dentro del plazo a que se refiere el artículo 281 de esta Ley, y tendrá por objeto autorizar:

- I. El alineamiento en vías públicas y número oficial;
- II. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente;
- III. Las excavaciones en vías públicas para la introducción de las redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema para

el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y las demás que se requieran;

IV. Las demoliciones y excavaciones; y

V. Cualquier otra obra diversa a las anteriores.

ARTÍCULO 288.- Para la obtención de licencia municipal de construcción, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- III. Acompañar la licencia de uso de suelo para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. En su caso:
 - a) El estudio de impacto vial, cuando se trate de construcción nueva que se encuentre en terrenos no comprendidos dentro de un fraccionamiento o conjunto autorizado, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 187;
 - b) Los estudios o el dictamen de factibilidad técnica, a que se refieren respectivamente los artículos 168 y 169 de esta Ley, cuando el proyecto de construcción se pretenda realizar en

una zona de riesgo actual o potencial determinada en el Atlas de Riesgo respectivo;

V. Pagar los derechos correspondientes; y,

VI. Los demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 289.- En el caso de construcción de vivienda popular que estén ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

- I. Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo;
- II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales; y,
- III. Los demás que señalen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 290.- Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal competente, para verificar el cumplimiento de las normas de esta Ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales, si existieran en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la autoridad competente deberán realizar las consultas respectivas.

ARTÍCULO 291.- La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de construcción, la revisará y dictaminará en un plazo no mayor de 30-treinta días hábiles Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan esta Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda aplicable.

ARTÍCULO 292.- Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el Ayuntamiento en la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente será puesto a la consideración de los vecinos directamente involucrados, para que expresen su opinión en el plazo máximo de 45-cuarenta y cinco días hábiles.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad competente únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios, lotes y edificaciones, o el apuntalamiento de éstas últimas, pero en ningún caso podrá autorizar o ejecutar las obras de construcción.

SECCIÓN TERCERA DEL USO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 293.- La licencia del uso de edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- II. Señalar la ocupación máxima de construcción;
- III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;
- IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y
- V. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación solo para aquéllas que difieran del uso habitacional unifamiliar, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 294.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

VI. En su caso, estudio de impacto vial cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 187 de esta Ley;

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes; y

VIII. Los demás que señalen para tal efecto las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 295.- La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 296.- La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TÍTULO DECIMO
DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO
DE LOS PROGRAMAS DE FOMENTO URBANO

ARTÍCULO 297.- El Estado y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. El cumplimiento y ejecución de los planes de desarrollo urbano;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- IV. La integración de una política de suelo y reservas territoriales que permita contar con oportunidad y condición de ese recurso para los distintos usos y necesidades del desarrollo urbano;
- V. La satisfacción de las necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados para el desarrollo urbano de los centros de población;
- VI. La construcción y habilitación de destinos del suelo, a través de instrumentos de inversión conjunta, aplicando formulas para la recuperación de las inversiones realizadas por los sectores social y privado;
- VII. La protección del patrimonio cultural y la imagen urbana de los centros de población;
- VIII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de desarrollo urbano;

- IX. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;
- X. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XI. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;
- XII. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XIII. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;
- XIV. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad; y
- XV. La elaboración y actualización de los sistemas de información geográfica.

Las autoridades estatales o municipales que acuerden la participación del sector privado para llevar a cabo proyectos, obras, acciones o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberán licitar públicamente dicha participación y la adjudicarán mediante un proceso concursal abierto y transparente, a aquel que ofrezca las mejores condiciones de costo, tiempo, calidad, inversión, recuperación y experiencia, según sea el caso. Los expedientes de las licitaciones que se lleven a cabo conforme a lo aquí dispuesto estarán a disposición del Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, la cual podrá emitir las recomendaciones u opiniones que considere procedentes.

SECCIÓN PRIMERA
DE LOS ESTÍMULOS FISCALES Y FINANCIEROS

ARTÍCULO 298.- La participación de los particulares con inversiones en infraestructura, equipamiento y mejoras en la prestación de servicios públicos dará lugar al otorgamiento de incentivos por parte del Estado. Dichos incentivos podrán consistir en:

- I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los Gobiernos estatales o municipales; además de otros apoyos que se obtengan a través de la coordinación y concertación con instituciones financieras Nacionales y extranjeras; y/o
- II. Simplificación administrativa y desregulación de tramites estatales y municipales;

Para el otorgamiento de dichos incentivos es requisito que estén contemplados en los planes de desarrollo urbano y que no contravengan lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 299.- Las personas físicas o morales que inviertan de su propio patrimonio, siempre que no estén obligados a ello por alguna disposición jurídica, para realizar obras para el Estado o los municipios, de infraestructura hidráulica, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de cultura, parques, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas a cubierto y módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, tendrán derecho a las reducciones que establezcan las disposiciones fiscales estatales y municipales.

No procederán los beneficios a que se refiere este artículo, tratándose de bienes sujetos a concesión o permiso.

Para ser sujetos del beneficio que prevé este artículo, se deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Donar en favor del Estado o del municipio la obra a realizarse, renunciando a ejercer derecho alguno sobre la misma;
- II. Contar con un polígono de actuación concertada debidamente autorizado, en el que comparecerá el interesado o su representante legal;
- III. La donación que se realice, será independientemente a las que, en su caso, se encuentre obligado en términos de esta Ley; y
- IV. La donación que se realice no dará derecho a devolución de bienes.

Las interesados que aporten recursos de su patrimonio para la realización de las obras a que se refiere este artículo, podrán realizar el pago a la autoridad competente para la ejecución de la obra que se trate o realizarla directamente, sujetándose en todo caso a los términos del polígono de actuación que al efecto se formule, en el cual se incluirán, en su caso, las aportaciones a que se comprometan el Estado o los municipios.

Las reducciones a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán ser superiores a las donaciones.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS POLIGONOS DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 300.- En las áreas urbanas o urbanizadas, de reserva para el crecimiento urbano los planes y programas de desarrollo urbano podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento, para el desarrollo urbano en el territorio del Estado. Para tal efecto la Dependencia Estatal Competente en Materia de Desarrollo Urbano del Estado, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones en las siguientes áreas de actuación:

- I. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación la Dependencia Estatal Competente en materia de Desarrollo Urbano, y el Ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;
- II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;
- III. En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso mas densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;
- IV. En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;
- V. En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su

situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

VI. En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y,

VII. En aquellas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

ARTÍCULO 301.- Los polígonos de actuación se podrán constituir mediante determinación de los planes de desarrollo urbano o por solicitud a la autoridad competente, hecha por cualquier interesado en la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano.

Las acciones, obras, proyectos e inversiones para la ejecución de un polígono de actuación serán coordinados por la autoridad competente, la que en coordinación con los participantes interesados, establecerá los derechos y obligaciones que corresponderá a cada uno de ellos, así como las formas de cooperación para el fomento, concertación y financiamiento de las acciones e inversiones necesarias.

Los polígonos de actuación serán recibidos, dictaminados y resueltos por la Dependencia Estatal, cuando sean promovidos o financiados por una dependencia o entidad de la administración pública estatal, o bien cuando estén involucrados bienes inmuebles de jurisdicción estatal o federal. En todo caso la Dependencia Estatal en materia de desarrollo urbano se coordinará con los municipios en los que se encuentre el polígono de que se trate a efecto de emitir la resolución correspondiente de manera coordinada.

En todos los demás casos corresponderá a los municipios la recepción, dictaminación y resolución de los polígonos de actuación, para lo cual podrán solicitar la asistencia técnica de la Dependencia Estatal en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 302.- Cuando el polígono de actuación sea determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, la autoridad competente podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado.

Cuando el polígono de actuación se determine por la Dependencia Estatal o el municipio, según sea el caso, a petición de terceros interesados, éstos podrán proponer a la autoridad competente los mecanismos e instrumentos de ejecución y financiamiento que consideren necesarios.

En caso de que los participantes en un polígono de actuación previsto en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes incumplan con las obligaciones derivadas del mismo, la Dependencia Estatal en materia de desarrollo urbano o el municipio, según sea el caso, podrá intervenir para la conclusión del proyecto, derramando en los propietarios afectados los costos y beneficios correspondientes, así como aplicando la ejecución forzosa o la expropiación.

En la ejecución de un polígono de actuación la transmisión al Estado o a los municipios de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes.

ARTÍCULO 303.- Para la ejecución o cumplimiento de un polígono de actuación los interesados, podrán asociarse entre sí o con el Estado o el municipio respectivo, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado.

ARTÍCULO 304.- El Estado o los municipios, en la ejecución de los polígonos de actuación, podrá optar por alguna o algunas de las siguientes modalidades de participación:

- I. La suscripción de un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones de los interesados participantes y la ejecución de obras y acciones a cargo de las autoridades;
- II. La aportación de bienes o recursos por parte de los interesados participantes y del Estado o municipios, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado; y,
- III. La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación privados que constituya el interesado para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación; los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del Estado. En este caso, se deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.

ARTÍCULO 305.- Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los planes, o se soliciten por particulares, establecerán:

- I. La delimitación de los predios y zonas que incluya;
- II. Una memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo;
- III. La información y estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el los estudios de impacto vial y ambiental cuando así lo establezcan los ordenamientos aplicables;
- IV. Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;
- V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, atendiendo al principio de distribución equitativa de las cargas y

beneficios que implique, pudiendo al efecto contemplar la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;

VI. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate; y

VII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.

ARTÍCULO 306.- La constitución de los polígonos de actuación se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. Los interesados en constituir un polígono de actuación, deberán presentar la solicitud respectiva ante la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano o el Municipio según sea el caso, dicha solicitud contendrá la descripción de los aspectos a se refiere el artículo anterior;
- II. Las autoridades que reciban las solicitudes podrán solicitar opiniones a las autoridades estatales o municipales que consideren necesarias; y
- III. La Dependencia Estatal o los municipios, según sea el caso, evaluarán la solicitud, las opiniones que se hubieren solicitado, y con base en ello podrán acordar la constitución del polígono solicitado o su improcedencia, debidamente fundada y motivada, debiendo resolver sobre el mismo en un plazo no mayor a cuarenta días hábiles, a partir del momento a que se refiere la fracción I de este artículo.

ARTÍCULO 307.- El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

- I. Las bases y criterios para la organización y funcionamiento del polígono de actuación;
- II. El contenido, alcances y plazo para la formalización de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros necesarios para alcanzar los objetivos propuestos. Dichos instrumentos podrán ser convenios de concertación o contratos de fideicomiso privado; y,
- III. De ser necesario, podrá también contemplar el establecimiento de un comité técnico como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos de que se trate.

ARTÍCULO 308.- Cuando en el acuerdo de constitución de los polígonos de actuación de interés público, se apruebe la aplicación de los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León como mecanismos de financiamiento, la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, notificará al municipio de que se trate, para el efecto de que se implemente en el plazo que señale el acuerdo la aplicación de los mecanismos fiscales propuestos. En caso de omisión por parte de las autoridades municipales se dará vista a la autoridad competente en materia de responsabilidades para los efectos a que haya lugar.

SECCIÓN TERCERA DEL REAGRUPAMIENTO PARCELARIO

ARTÍCULO 309.- El reagrupamiento parcelario procederá cuando los planes de desarrollo urbano lo determinen, así como cuando lo acuerden y lo soliciten los propietarios de los predios comprendidos en un área determinada, para llevar a cabo acciones de crecimiento mejoramiento o conservación.

ARTÍCULO 310.- Para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano los municipios con la asistencia técnica de la

Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, promoverán e inducirán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutado el reagrupamiento parcelario, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

ARTÍCULO 311.- El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

- I. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un plan parcial de desarrollo urbano que, una vez aprobado, publicado e inscrito en los términos de esta Ley, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios;
- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
- III. La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;
- IV. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria;
- V. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento parcelario; y,

- VI. No podrán concederse licencias cuya ejecución no sea compatible con el reagrupamiento determinado por los planes de desarrollo urbano;

ARTÍCULO 312.- Cuando uno o varios de los propietarios de los predios no acepten el reagrupamiento parcelario, el Estado, a solicitud del municipio correspondiente, procederá a la expropiación en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia, siempre y cuando mas de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo setenta por ciento del área requerida, convengan la realización del mismo. Una vez expropiados los predios, la autoridad estatal los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan como propietario.

SECCIÓN CUARTA

DEL CENTRO DE COLABORACIÓN GEOESPACIAL Y LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN

ARTÍCULO 313.- La Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano coordinará la constitución, organización, mantenimiento y difusión del Centro de Colaboración Geoespacial, de los sistemas de información geográfica y estadística como un instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial realicen los integrantes del sistema, sus funciones básicas son las siguientes:

- I. La definición de los lineamientos, especificaciones y características técnicas que deberá tener la información geográfica y alfanumérica integrada en las bases de datos geográficas del propio Centro de Colaboración, así como los aspectos relativos al diseño y desarrollo de los Sistemas de Información, necesarios para la consulta y explotación de los datos;

- II. El acopio y la sistematización de la información gráfica y alfanumérica relativa al desarrollo urbano y materias afines, para su difusión;
- III. La coordinación con otras áreas, entidades, organismos y dependencias, tanto públicos como privados, con el fin de intercambiar y promover la generación, integración y actualización de información de carácter geográfico y alfanumérico para la planeación urbana y regional del Estado y los municipios;
- IV. Brindar productos y servicios derivados de la información contenida en los Sistemas de Información del Centro de Colaboración Geoespacial, particularmente la relacionada con los contenidos de los planes de desarrollo urbano;
- V. La automatización de procesos y consulta remota de la información contenida en el Centro de Colaboración Geoespacial, mediante el análisis, diseño, desarrollo y explotación de Sistemas de Información; y
- VI. Promover la integración del Centro de Colaboración Geoespacial con otras fuentes de información federal, estatal y municipal, en especial para la articulación de catastro y registro público, así como para vincular toda la información relacionada con el aprovechamiento y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 314.- El sistema de información geográfica se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de las tramitaciones urbanísticas en el territorio del Estado.

Los integrantes del sistema, proporcionarán a la Dependencia Estatal, la información estadística y geográfica, relativa a las autorizaciones urbanísticas y registros que otorguen, así como de los programas y

constitución de reservas territoriales, relativas al ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de la entidad.

ARTÍCULO 315.- La Dependencia Estatal emitirá criterios, procesos y metodologías de carácter general a que se sujetarán las tareas de homologación, estandarización, integración y actualización de la información geográfica y alfanumérica sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como las características y modalidades de presentación de los mismos; asimismo solicitará a las personas físicas y públicas y privadas, la aportación, con veracidad y oportunidad, de los datos para la integración del Centro de Colaboración Geoespacial, mediante los formatos o cuestionarios correspondientes,

Los particulares que soliciten información al Centro de Colaboración Geoespacial deberán pagar los derechos que se generen por este concepto.

La Dependencia Estatal podrá solicitar a las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, la información que generen relacionada con las materias objeto de esta Ley y resulte relevante para ser integrada a los planes, proyectos y programas de desarrollo urbano y regional. Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipal estarán obligadas a proporcionar la información que les sea solicitada en los términos de éste y el artículo anterior.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en la fracción XXII del artículo 50 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS FACILIDADES ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 316.- La Dependencia Estatal competente en materia de Desarrollo urbano y los municipios promoverán la simplificación de trámites, facilidades administrativas y el otorgamiento de subsidios tendientes a promover las acciones de conservación, crecimiento y mejoramiento urbanos que se lleven a cabo por los sectores social y privado desarrollo urbano, entre otros aspectos, para:

- I. Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Otorgar los alineamientos, nomenclatura oficial, constancias de uso del suelo;
- III. Simplificar y concentrar en una ventanilla única de las autorizaciones y licencias para las distintas acciones urbanas;
- IV. Automatizar los procesos de expedición de constancias de uso del suelo y demás regulaciones urbanas y permitir su emisión a través de medios de comunicación electrónicos;
- V. El pago de los impuestos y derechos relacionados con la transmisión de inmuebles, así como para la regularización de títulos y construcciones, que los proyectos autorizados requieran; y,
- VI. Dar facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante las tesorerías municipales y los registros públicos, concertando acuerdos de facilidades con Notarios Públicos y otros agentes involucrados en la ejecución de las acciones urbanas.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 317.- Los interesados en llevar a cabo una acción urbana en los términos de esta Ley, deberán contar con el o los directores responsables de obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos, los planes y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los directores responsables de obra y profesionistas responsables a que alude el párrafo anterior, serán responsables solidarios con el propietario o desarrollador del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos en que den su aval o intervengan.

Será obligatoria la intervención de un director responsable de obra en todos aquellos proyectos que supongan la edificación de más de mil metros cuadrados de construcción; si se trata de zonas de riesgo su participación será obligatoria independientemente del volumen de construcción que se pretenda edificar. Tratándose de proyectos cuyo volumen de construcción sea menor a mil metros cuadrados, deberá contarse con el aval de un profesionista responsable, salvo las excepciones que señalen expresamente los reglamentos municipales de construcciones.

ARTÍCULO 318.- Para los efectos de este ordenamiento, las funciones del director responsable de obra deberán recaer en persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes.

ARTÍCULO 319.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

ARTÍCULO 320.- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL

CAPÍTULO PRIMERO

BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 321.- Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener:

- I. La definición de la zonificación del suelo según usos y destinos predominantes;

- II. La clasificación de los usos y destinos del suelo en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- III. Las normas de control de los usos y destinos del suelo, indicando los usos permisibles en cada zona;
- IV. Las normas de control de densidad de las edificaciones, definiendo por cada tipo de zona secundaria lo siguiente:
 - a) La superficie mínima del lote según uso del suelo;
 - b) El frente mínimo del lote;
 - c) El coeficiente de ocupación del suelo;
 - d) El coeficiente de utilización del suelo;
 - e) La altura máxima de las edificaciones;
 - f) El alineamiento para las edificaciones;
 - g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio; y,
 - h) La densidad máxima de unidades de vivienda por hectárea bruta;
- V. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- VI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

- a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arteria en función a su jerarquía;
- b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad;
- c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de vía y zonas de protección;
- d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
- e) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zonas; y,
- f) Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del estado.

VII. Los requisitos para obtener las licencias de usos del suelo; y,

VIII. Las demás normas que resulten necesarias.

CAPÍTULO SEGUNDO

BASES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 322.- Las áreas, lotes y predios sin edificar, los edificios, casas, y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza,

cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables.

ARTÍCULO 323. Los reglamentos municipales de construcción deberán contener:

- I. De la ocupación de las vías públicas y otros bienes de uso común;
- II. De los peritos responsables;
- III. De la ejecución de las obras;
- IV. De las licencias de construcción;
- V. Inspección y control de obras;
- VI. Recepción de obras;
- VII. Normas para la construcción de obras de urbanización;
- VIII. Utilización y conservación de edificios, lotes y predios;
- IX. Normas básicas para la construcción;
- X. Seguridad estructural de la construcción;
- XI. Sistemas de autoconstrucción;
- XII. Construcción de vivienda de interés social y popular;
- XIII. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento municipal;
- XIV. Recursos administrativos y medios de defensa de los particulares;

XV. Especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso para personas con capacidades diferentes; y,

XVI. Las demás que los Ayuntamientos consideren necesarias.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 324.- Los planes y programas de desarrollo urbano, así como los reglamentos municipales de zonificación y construcciones deberán ajustarse a las disposiciones de la presente Ley y respetar los principios de subordinación y reserva que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 325.- La Dependencia Estatal y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias tendrán a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, así como las contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 326.- La Dependencia Estatal estará facultada para vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano en los que participa y la congruencia entre todos los planes que conforman el Sistema Estatal de Planeación para lo cual podrá solicitar información, expedientes y demás elementos que requiera a las autoridades competentes, las que deberán atender dichas solicitudes en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de que reciban la notificación correspondiente. A partir de la información requerida la Dependencia Estatal podrá emitir dictámenes técnicos o recomendaciones.

Las recomendaciones y dictámenes técnicos a que se refiere el párrafo anterior, serán emitidas por el titular de la Dependencia Estatal y se

notificarán a la autoridad competente; en caso de que no se de una respuesta a la recomendación o dictamen en el plazo de 15 -quince días hábiles siguientes a la notificación, la Dependencia Estatal procederá a publicar la resolución correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, con objeto de dejar constancia del incumplimiento, además presentará las denuncias procedentes ante las autoridades competentes, con el objeto de fincar las responsabilidades que resulten.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 327.- Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

En materia de aplicación, ejecución de medidas de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.

ARTÍCULO 328.- Son medidas de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;

- III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos;
- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones;
- V. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- VI. Demolición de construcciones;
- VII. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
- XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XIV. Las demás que señalan otras Leyes.

ARTÍCULO 329.- Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo

de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

ARTÍCULO 330.- Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

ARTÍCULO 331.- Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble;
- II. El Poseedor del inmueble;
- III. Las empresas constructoras; y/o
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

ARTÍCULO 332.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 333.- Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación de esta Ley, su reglamentación o de los planes de desarrollo urbano, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a esta Ley, sus reglamentos o a los planes de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

ARTÍCULO 334.- Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de esta Ley y sus reglamentos.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 335.- Serán sanciones administrativas:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La suspensión de los trabajos;
- III. La clausura, parcial o total de obra;
- IV. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- V. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- VI. Multa de 300 veces el salario mínimo de la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas conforme lo establezca la Ley de Hacienda para los Municipios;
- VII. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y
- VIII. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

ARTÍCULO 336.- La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

ARTÍCULO 337.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, o los planes de desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 338.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 339.- Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

ARTÍCULO 340.- En la elaboración de sus reglamentos, los Ayuntamientos no podrán asignar sanciones inferiores a las establecidas en este Ordenamiento, mientras no cuenten con ellos, las autoridades deberán aplicar a los infractores de esta Ley las sanciones conforme a las disposiciones previstas en este Capítulo.

ARTÍCULO 341.- Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación,

instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;

- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano,
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente

- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

ARTÍCULO 342.- Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Multa desde trescientas hasta dos mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:
 - a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
 - b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y
 - c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.
- II. Multa desde dos mil hasta diez mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:
 - a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios

persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;

- b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;
- c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;
- d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
- e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;
- g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;
- i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida

autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;

- j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;
- n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- o) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o
- p) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

III. Multa desde cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

- a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

ARTÍCULO 343.- Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 344.- Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

ARTÍCULO 345.- Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes;
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

ARTÍCULO 346.- La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

ARTÍCULO 347.- Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley o los planes de desarrollo urbano, mediante su aval o

firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

ARTÍCULO 348.- El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

ARTÍCULO 349.- La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

ARTÍCULO 350.- Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado

ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;
- VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico.
- IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia

de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.

CAPÍTULO CUARTO DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 351.- Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

ARTÍCULO 352.- Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

ARTÍCULO 353.- Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

ARTÍCULO 354.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad

competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

ARTÍCULO 355.- En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motive;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;
- VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y,
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

ARTÍCULO 356.- Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 357.- Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO QUINTO

DE LOS DERECHOS DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULO 358.- Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;
- II. Solicitar la comparecencia de éstos, solo cuando así esté previsto en la Ley, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en ésta u otras Leyes;
- IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;
- V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;
- VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;
- VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;

- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en ésta u otras Leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y
- X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley.

CAPÍTULO SEXTO

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 359.- Las autoridades estatales o municipales no podrán en ningún caso rechazar las solicitudes, escritos o documentos que les sean presentados por los particulares en las unidades de recepción de documentos, ventanillas de recepción de trámites u oficinas públicas.

Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la Ley competente, o a falta de disposición expresa, en un termino no mayor a veinte días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

De no realizarse la prevención mencionada en el párrafo anterior dentro del plazo aplicable, no se podrá desechar el trámite argumentando que está incompleto. En el supuesto de que el requerimiento de información se haga en tiempo, el plazo para que la dependencia correspondiente resuelva el trámite se suspenderá y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.

ARTÍCULO 360.- Salvo que en otra disposición legal o administrativa de carácter general se establezca otro plazo, presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere la presente Ley y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente o por correo certificado la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos; se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este Artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

ARTÍCULO 361.- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 362.- La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

ARTÍCULO 363.- Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas, podrán interponer recurso de revisión ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente.

El plazo para interponer el recurso de revisión será de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

El escrito de interposición del recurso de revisión deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y en el mismo se deberá expresar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;

- II. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;
- III. El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;
- IV. El acto que se recurre y fecha en que se le notifico o tuvo conocimiento del mismo;
- V. Los agravios que se le causen;
- VI. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente; y,
- VII. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de tres días hábiles presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

La autoridad que emitió el acto recurrido y que reciba el recurso de revisión, remitirá el escrito original presentado, sus anexos, así como el expediente correspondiente a su superior jerárquico, quien se hará cargo de su tramitación y resolución.

ARTÍCULO 364.- La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;

- II. Se admita el recurso;
- III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y
- IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

ARTÍCULO 365.- El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera de plazo; o
- II. No contenga firma.

ARTÍCULO 366.- No será procedente el recurso de revisión cuando:

- I. Existan actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Los actos no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. El acto se haya consumado de un modo irreparable;
- IV. Sea el acto consentido expresamente; y
- V. Se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

ARTÍCULO 367.- Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo solo afecta a su apersona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto recurrido;
- V. Exista falta de objeto o materia del acto; y
- VI. No se probare la existencia del acto impugnado respectivo.

ARTÍCULO 368.- En el recurso se admitirá toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la Ley.

La autoridad administrativa ante quién se tramite el recurso de revisión, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Solo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

ARTÍCULO 369.- El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de tres días hábiles ni mayor de quince días hábiles, contados a partir de su notificación.

Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

ARTÍCULO 370.- Ponen fin al recurso administrativo:

- I. La resolución del mismo;
- II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;
- III. La declaración de caducidad;
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;
- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;
- VI. La falta de materia; y
- VII. El sobreseimiento.

ARTÍCULO 371.- Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia solo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

ARTÍCULO 372.- La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

ARTÍCULO 373.- Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de cinco días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

ARTÍCULO 374.- La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya. cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

ARTÍCULO 375.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios así como los demás razonamientos del

recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que considero ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de treinta días naturales.

ARTÍCULO 376.- No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

ARTÍCULO 377.- La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

ARTÍCULO 378.- Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo no inferior a cinco ni superior a quince días naturales formulen sus alegatos y presente los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

ARTÍCULO 379.- Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la presente Ley, los afectados podrán presentar el recurso de queja:

- I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya resuelto en el plazo legal el asunto a su cargo; y
- II. Ante la propia autoridad cuando la resolución corresponda al Ayuntamiento o al Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 380.- El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de revisión.

Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30-días hábiles dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta tanto al recurso de revisión como al de queja, en el término indicado, se entenderá resuelto en favor del recurrente.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA DENUNCIA PÚBLICA

ARTÍCULO 381.- La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o

sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.

ARTÍCULO 382.- Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

- I. Nombre, domicilio y copia simple de una identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;
- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

CAPÍTULO NOVENO

DE LOS MEDIOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 383.- Para la solución de controversias que se susciten en materia de desarrollo urbano, se promoverá la utilización de métodos alternos para la solución de conflictos, sujetándose a las disposiciones de la Ley de la materia.

La Dependencia Estatal promoverá la conformación de centros de métodos alternos especializados en materia de desarrollo urbano, así como la capacitación técnica de sus integrantes, a efecto de contar con especialistas que estén en posibilidad de proponer las mejores soluciones, respetando en todo caso las disposiciones de esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano.

Para ello celebrará convenios de coordinación con los municipios, así como de concertación para la capacitación, profesionalización y certificación con asociaciones y colegios de profesionistas, e instituciones educativas.

TRANSITORIOS

Primero.- La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Segundo.- Se abroga la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Fecha 3 de marzo de 1999.

Tercero.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Cuarto.- Los Municipios promoverán, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las reformas necesarias para ajustar los reglamentos municipales a las disposiciones de esta Ley, en las materias de su competencia.

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.

Sexto.- Las factibilidades expedidas con anterioridad a la entrada en 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.

Séptimo.- Las disposiciones contenidas en el Título Décimo, Capítulo Tercero, denominado “Directores Responsables de Obra”, de la Ley que se aprueba, entrarán en vigor a los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, mientras tanto podrán desempeñar las funciones de los directores responsables de obra, los profesionistas que cuenten con cédula profesional expedida por la autoridad competente en las materias afines a los cálculos o avales que emitan.

Octavo.- Las disposiciones contenidas en el Título Cuarto, Capítulo Segundo, denominado “De Las Zonas Metropolitanas”, de la presente Ley, entrarán en vigor hasta en tanto se reforme los artículos 23, párrafos quinto y sexto, y 132, último párrafo, de la Constitución Política del Estado de Nuevo León a fin de incluir el concepto de zona metropolitana.

Noveno.- Las disposiciones contenidas en el Título Séptimo, Capítulo Quinto, denominado “De las Zonas de Riesgo”, de la presente Ley, se aplicarán a partir de los sesenta días siguientes a la fecha en que se publique el Atlas de Riesgo, respectivo en el Periódico Oficial del Estado.

Décimo.- La habilitación de las vías públicas con pavimentos que se refieran en las disposiciones de la presente Ley, se seguirán realizado conforme al Reglamento de Pavimentos publicado en el Periódico Oficial del Estado, de fecha 6 de octubre de 2003 y hasta en tanto se publique la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su capital, a los veinticinco días del mes de agosto de 2009.

PRESIDENTE

DIP. ÁNGEL VALLE DE LA O

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

RICARDO PARÁS WELSH

RANULFO MARTÍNEZ VALDEZ