



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.  
No. Oficio SEDU/0169/2024  
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0008

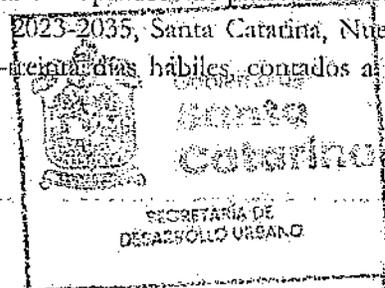


C. Emilio Tadeo Lazcano Segura, como encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano, según consta en el Acuerdo para Designación de Encargado del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano que otorga el C. Ing. Jesús Ángel Nava Rivera, Presidente Municipal de Santa Catarina Nuevo León, de fecha 31 de agosto de 2023, y en representación del R. Ayuntamiento del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, para efectos del Programa de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035 (en adelante el "Programa"), facultad otorgada mediante el Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo 11/2023-II de fecha 15 de marzo de 2023, y en cumplimiento a los artículos 1, 2, 3, 4, 7, 11, 50, 51, 52, 56, y demás disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (también referida como "Ley Local"), me permito dar respuesta de manera fundada y motivada a sus planteamientos propuestos mediante escrito recibido a través de la solicitud identificada con el folio P-0008, de fecha 19-diecinueve de octubre de 2023-dos mil veintitrés, durante la Consulta Pública del Programa, abierta del 14 de septiembre al 25-veinticinco de octubre del 2023-dos mil veintitrés, al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** En Sesión Ordinaria de Cabildo No. 11/2023-II de fecha 15-quince de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se autorizó sea sometido a Consulta Pública el Proyecto del Programa de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, por el plazo de 30-treinta a 60-sesenta días hábiles en la Secretaría de Desarrollo Urbano y en el portal de internet, para que reciba las propuestas, sugerencias y/o comentarios, mismas que se recibirían, de optar por la presentación impresa de las mismas, en la citada dependencia en un horario de las 8:00 a las 17:00 horas, a partir del día siguiente de la última publicación donde se invitara a la comunidad a participar en el proceso de planeación urbana para la Consulta Pública del Programa Municipal.

**SEGUNDO.** El inicio del proceso de la Consulta Pública previsto en la fracción III del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, fue llevado a cabo con base en el acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo número 11/2023-II de fecha 15 de marzo de 2023, mediante publicaciones en los periódicos El Porvenir y ABC los días 11-once, 12-doce y 13-trece de septiembre de 2023, se convocó a la comunidad a participar en el proceso de planeación urbana para la Consulta Pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2023-2035, Santa Catarina, Nuevo León, señalando que se pondría a consulta pública por el término de 30-treinta días hábiles, contados a partir del 14-catorce de septiembre de 2023.





**TERCERO.** Que en fecha 25-veinticinco de octubre de 2023-dos mil veintitres y en cumplimiento a lo establecido por la convocatoria, se realizó la segunda audiencia pública, en la que se recibieron los planteamientos por escrito de los asistentes, firmándolos y sellándolos de recibido, incluyendo además aquellos que fueron presentados durante el plazo de la consulta pública o a través de los sitios web habilitados para tal efecto.

**CUARTO.** Que una vez terminada la consulta pública del Programa de Desarrollo Urbano 2023-2035 Santa Catarina, Nuevo León, la Autoridad municipal tiene 30-treinta días hábiles para dar respuesta a los planteamientos improcedentes, prorrogables a 60-sesenta días hábiles.

**QUINTO.** Que en fecha 6 de diciembre de 2023, se aprobó por unanimidad en la Sesión Extraordinaria de Cabildo No. 02/2023-III, una prórroga de 15-días hábiles más a los 30 días hábiles para dar respuesta a los planteamientos derivados de las comparecencias al Programa, la cual fue a su vez publicada en el periódico El Porvenir el día 7 de diciembre de 2023.

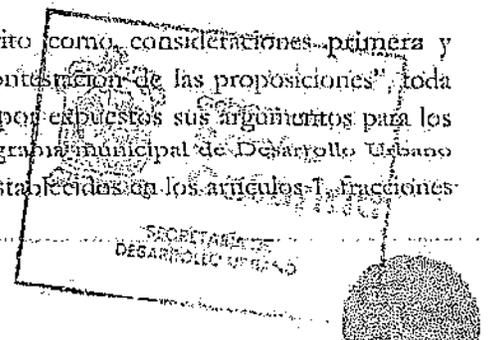
#### CONSIDERANDO

**ÚNICO.** La Autoridad municipal ha realizado un estudio minucioso y detallado de los planteamientos, sugerencias u observaciones recibidas en el proceso de consulta pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, entre ellos, los propuestos por su representada en su escrito, en el cual [REDACTED] comparece ostentándose como propietaria del inmueble ubicado sobre [REDACTED] y [REDACTED] en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo que pretende justificar con la copia certificada de la Escritura Pública [REDACTED] de fecha 17-dieciséis de enero de 2005-dos mil cinco, sin embargo, esta Autoridad advierte que dicho instrumento público hace referencia a un inmueble con número de expediente catastral diverso, es decir, el [REDACTED] y en ese sentido, al existir tal discrepancia, se estima que quien comparece no logra acreditar la propiedad del inmueble por el cual acude a la consulta pública haciendo valer sus derechos, de ahí que carezca de legitimación para interponer válidamente los planteamientos que proyecta al no justificar su calidad de propietario del bien inmueble que asegura, careciendo de interés jurídico o legítimo, circunstancia que por sí misma constituye un motivo manifiesto e indudable de improcedencia de las propuestas y planteamientos realizados.

No obstante lo anterior, esta Autoridad, sin tener por consentida la falta de acreditación de su legitimación, con el fin de no violentar ningún derecho que le pudiera corresponder a su representada en caso de ser efectivamente propietario del predio que refiere, procede a analizar los antecedentes, las consideraciones y los planteamientos propuestos en su escrito, y hecho lo anterior:

#### RESUELVE

**PRIMERO.** Respecto a los planteamientos hechos valer en su escrito como consideraciones primera y segunda, identificadas como "Fundamentación de la propuesta" y "Contestación de las proposiciones", toda vez que en las mismas no realiza solicitud alguna, esta Autoridad tiene por expuestos sus argumentos para los efectos legales a que hubiere lugar, reiterándole que el proceso del Programa Municipal de Desarrollo Urbano propuesto se encuentra apegado a derecho y acorde a los lineamientos establecidos en los artículos 1, fracciones





I y V, 4, 11 fracción II, 50 fracción V, 51 fracción V, 56, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO.** En cuanto a su planteamiento inmerso en la consideración tercera de su solicitud, denominada "Modificación de los planteamientos procedentes", en el cual solicita se le dé vista a su mandante y a toda la ciudadanía de cualquier variación o modificación al Programa derivado del procedimiento de verificación de congruencia con los instrumentos estatales en materia de planeación, tal solicitud se estima improcedente.

Lo anterior toda vez que la vista que solicita no es un trámite previsto en la Ley Local, en consecuencia, tal negativa no le depara ningún perjuicio ni viola sus derechos, incluido el derecho de audiencia y el derecho a la participación ciudadana que refiere, dado que las modificaciones del Programa de las cuales pretende se le dé vista, serían resultado de la opinión del Estado, a través de las Dependencias Estatales competentes en materia de desarrollo urbano una vez que ésta haya analizado, verificado y calificado que la versión final del proyecto del Programa de Desarrollo Urbano guarde la apropiada congruencia, coordinación, ajuste y vinculación entre los distintos niveles de planeación estatal y federal, en cuyo caso, no existe obligación legal impuesta por el texto normativo aplicable a esta Autoridad para dar vista de tales modificaciones, atento a lo dispuesto a los artículos 56 y 59 de la Ley Local expresamente establecen el procedimiento a seguir, que en su parte conducente, disponen:

**Artículo 56.** "... Concluida la etapa de congruencia, y realizadas las modificaciones que en su caso resultaron, la Autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, aprobará el plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los planes o programas vigentes; tratándose de los planes o programa de desarrollo urbano competencia de los Municipios se presentarán estos documentos conjuntamente con el dictamen de congruencia ante el Ayuntamiento para su aprobación. Para la validez y obligatoriedad de los planes o programas de desarrollo urbano se deberá realizar su publicación en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado, en los casos de los planes o programas de nivel municipal se publicarán en la gaceta municipal, cuando el Municipio cuente con ese medio de difusión, y se procederá a realizar las solicitudes y gestiones necesarias para que se inscriban en la Dirección Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, en los términos que señala esta Ley. La Autoridad que expida los planes o programas de desarrollo urbano, después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes, y podrán publicarse en forma abreviada en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad."

**Artículo 59.** Los planes o programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas de los Municipios correspondientes, a través de sus portales oficiales en Internet y en las oficinas de la Secretaría, y además se difundirán a través de los sistemas de información geográfica, estadística para la planeación urbana y regional del Estado. La información en medios físicos puede realizarse mediante publicaciones distribuidas en áreas de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados o centros comerciales, entre otros, a fin de facilitar el acceso a su conocimiento. Las Autoridades estatales, así como las municipales, deberán incluir en sus informes de gobierno anuales, un apartado específico en el que se expongan el avance del cumplimiento de los planes y programas de



desarrollo urbano que sean de su competencia, en el que se incluya los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos y que estén en vías de o se hayan ejecutado.

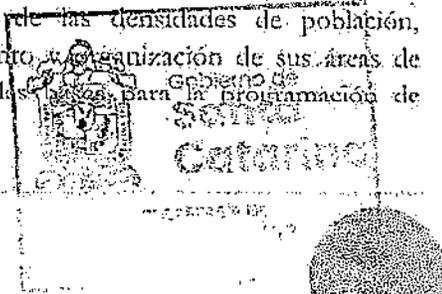
**TERCERO.** En lo correspondiente a los planteamientos de su escrito propuestos como consideraciones cuarta y quinta, denominadas respectivamente como "Adecuación a contenido de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano" y "Aprobación conjunta de Programas", mismos que se contestan de manera conjunta por encontrarse íntimamente relacionados, en las que solicita que el Plano "Zonificación Secundaria" clave "E-02A" y el Plano "Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B" sean eliminados del Programa en consulta, y se elimine en forma definitiva la zonificación secundaria establecida en el Programa, esta Autoridad considera que tales solicitudes resultan improcedentes.

Se asegura lo anterior porque su representada sostiene esencialmente, que: i).- El instrumento de planeación no puede contener zonificación secundaria debido a que ésta es exclusiva de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de conformidad con el artículo 86 de la Ley Local, agregando que en los Programas de Desarrollo Urbano Municipal se establece la zonificación primaria y en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población se establece la zonificación secundaria, siendo la zonificación secundaria exclusiva del eventual Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población que se autorice en el Municipio y por lo tanto excluyente del Programa municipal de Desarrollo Urbano; y ii).- Existe un impedimento legal para que pueda llevarse a cabo la aprobación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en tanto este integre en un mismo documento la zonificación primaria y secundaria aplicable al territorio municipal, pues los artículos 86 y 88 de la Ley Local determinan que dicha zonificación debe estar contenida en dos diversos instrumentos de planeación; sin que uno solo pueda integrar ambas regulaciones debido a que el párrafo último del artículo 87 de la misma Ley establece que solamente los municipios que tengan una población menor de 50,000 habitantes podrán integrar en un solo documento el plan o programa de desarrollo urbano municipal y el programa de desarrollo urbano del Centro de Población, y que el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, tiene una población municipal de 306, 322 habitantes, sin embargo si bien su representada transcribe parte del artículo 88 de la citada Ley, lo cierto es que omitió observar y transcribir el último párrafo del mismo, conforme al cual, el Municipio está facultado para realizar el Programa de Desarrollo Urbano Municipal y el Programa de Centro de Población en su solo documento; sin las condicionantes establecidas en el último párrafo del artículo 87 de la misma Ley.

Así, en términos de lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley Local, corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio, debiendo la Zonificación Primaria, y la Zonificación Secundaria, establecerse en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

Ahora bien, el primer párrafo del artículo 86 de la Ley Local, establece:

"Artículo 86. Los 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..."





Por otro lado, el artículo 88 de la citada Ley, al cual hace mención en su solicitud la peticionaria, en su último párrafo, dispone:

**"Artículo 88... El Municipio podrá realizar el plan o programa de desarrollo urbano municipal y el programa de Centro de Población en su solo documento, con el contenido de lo establecido por el artículo 56 de ésta Ley". (énfasis añadido).**

En ese sentido, no le asiste la razón a su representante al asegurar que la zonificación secundaria es exclusiva del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y por lo tanto excluyente del Programa Municipal de Desarrollo Urbano propuesto, dado que conforme los artículos antes referidos, no existe impedimento legal para que ambos documentos sean emitidos en un documento único, sin que sea óbice a lo anterior, las afirmaciones de que la Autoridad debió ajustarse a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley Local, pues como su representante lo refiere, el Programa municipal de Desarrollo Urbano en consulta debe atender y sujetarse a las disposiciones establecidas en el diverso artículo 88, mismo que no impone, salvo que este cumpla con el contenido de lo establecido por el artículo 56 del mismo ordenamiento jurídico, limitante ni restricción alguna respecto de algún número de habitantes para poder realizar el Programa de Desarrollo Urbano Municipal y el Programa de Centro de Población en un solo documento.

Lo anterior lo robustece la fracción II del artículo 111 de la Ley Local, que en su parte conducente dispone:

**"Artículo 111. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:**

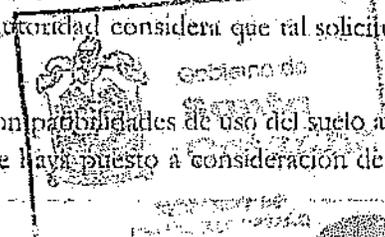
...

**II. La Zonificación Secundaria, se determinará en las matrices de compatibilidad que se contemplan en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes..."**

Bajo ese contexto, al existir disposición expresa, es clara la legalidad de introducir en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal, la zonificación secundaria, más aún que éste Programa debe considerarse como el programa principal, y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, como accesorio y complementario del primero, y no al contrario.

**CUARTO.** Respecto al planteamiento propuesto en su escrito como consideración sexta, denominada como "Zonificación Secundaria", consistente esencialmente, en solicitar que se eliminen en definitiva el Plano "Zonificación Secundaria" clave "E-02A" y el Plano "Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B", de conformidad con la fracción II del artículo 111 de la Ley Local, dado que la zonificación secundaria no debe estar representada en un plano de zonificación ni un anexo gráfico de esa naturaleza, sino que dicha zonificación será desarrollada a través de una matriz de compatibilidades de uso del suelo a través de la cual tomando como base las políticas de ordenamiento del territorio (zonas de conservación, consolidación, crecimiento y mejoramiento), se determinen los usos o giros compatibles por zona, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente.

Lo anterior, dado que en el Programa propuesto, si se expuso la matriz de compatibilidades de uso del suelo a la que hace referencia, siendo evidente que el hecho de que además de ésta se haya puesto a consideración de la



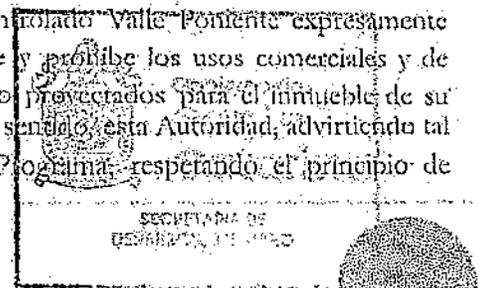


ciudadanía los planos de zonificación con el fin de facilitar la visualización gráfica de la zonificación secundaria, lejos de causar un perjuicio, beneficia, es decir, no solo se emitió la matriz de compatibilidades de uso del suelo, sino que además, ésta se robusteció con los Planos E-02A y E-02B a fin de que el gobernado contara con más elementos para poder percibir de manera más completa y entendible el Programa, esto es, que mediante la citada Matriz se establece la zonificación y los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos o condicionados según la zona que se trate y es a través del plano de Zonificación Secundarias mediante el cual el ciudadano podrá identificar con claridad que uso de suelo les corresponde a los predios o lotes de su interés, permitiendo así una visión más clara, eficaz, adecuada y consolidada del propósito y enfoque de dicho Programa, sin que sea óbice a lo anterior el contenido de la fracción II del artículo 111 de la Ley Local al que hace alusión, pues precisamente atendiendo el contenido del citado dispositivo legal, la zonificación secundaria fue determinada en la matriz de compatibilidad, incluso, al disponer dicho artículo que ésta deberá contemplarse en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deja superada la inquietud de su representada sobre la inviabilidad de introducir las cuestiones relativas a la Zonificación Secundaria en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano propuesto, por tanto, se reitera la improcedencia de la solicitud planteada.

QUINTO. Por lo que hace al planteamiento propuesto en su escrito como consideración séptima, denominada como "Corrección de Políticas de Ordenamiento", en la que solicita que esta Autoridad: a) Elimine en forma definitiva el plano "Zonificación para el Desarrollo Urbano" clave "E-05", precisamente la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente; b) Modifique el Plano "Zonificación para el Desarrollo Urbano" clave "E-05", precisamente la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente, para que el inmueble de su representada sea zonificado como Zona de Consolidación; o c) Se modifique la "Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente", para permitir el uso unifamiliar y multifamiliar, con compatibilidades comerciales y de servicios de medio y alta intensidad, así como la aprobación de alta densidad bruta aplicable a la zona; ello pues considera equivocada la integración de su predio dentro de la "Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente", toda vez que se contradice con la zonificación proyectada para el predio consistente en el uso de suelo "Subcentro Urbano de Baja Intensidad" y "Habitacional Unifamiliar Mixto de Media Densidad H.120", tal y como se aprecia en el Plano "Zonificación Secundaria" clave "E-02A" y el Plano "Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B".

Conforme lo anterior, esta Autoridad, primeramente, debe decir que no asiste la razón a su representada cuando asegura que conforme la zonificación proyectada para el predio, se dio un uso de suelo "Habitacional Unifamiliar Mixto de Media Densidad H.120", motivo por el cual se declaró improcedente su solicitud por lo que hace a las contradicciones que manifiesta existen con relación a este tipo uso de suelo.

Por otro lado, si asiste parcialmente la razón a su representada por lo que hace al uso de suelo "Subcentro Urbano de Baja Intensidad", sin embargo su petición resulta improcedente en los términos que pretende, pues efectivamente existe contradicción cuando refiere que la zonificación proyectada dentro de la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente (habitacional unifamiliar) contradice la zonificación proyectada para su predio conforme al Plano "Zonificación Secundaria" clave "E-02A" y el Plano "Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B", ello dado que la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente expresamente determina al uso de suelo habitacional unifamiliar como predominante y prohíbe los usos comerciales y de servicios, así como el uso multifamiliar, siendo estos los usos de suelo proyectados para el inmueble de su representada conforme a los planos de zonificación secundaria, y en ese sentido, esta Autoridad, advirtiendo tal contradicción, velando por una dimensión social de la zona y del Programa, respetando el principio de



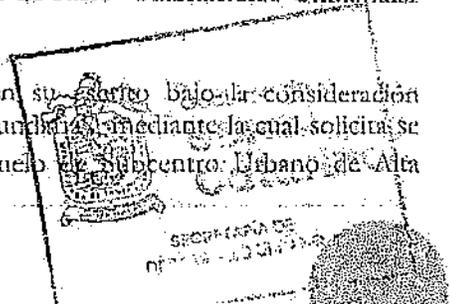


supremacía del interés público sobre el interés privado, pues en todo momento se debe velar por el beneficio de todos los habitantes de la zona, procurando instaurar un desarrollo urbano planeado y sostenible que favorezca a todos los habitantes y suscite un ambiente saludable y próspero dentro de las zonas donde se ubican los predios, buscando ordenar y transformar la realidad territorial del municipio y con ello crear las condiciones más adecuadas para su desarrollo social, económico y la conservación íntegra del medio ambiente, instituyendo las condiciones urbanas que respondan al derecho a una vivienda digna, a un medio ambiente adecuado y sustentable, a una movilidad eficiente, a la educación, a la salud y al deporte, y a una ciudad segura y accesible, sumado a que la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente cuenta con una infraestructura vial diseñada para proyectos de índole unifamiliar, donde no se dan las características apropiadas para un uso de suelo distinto a este último, de ahí que lo procedente es que el predio de su representada se adapte a la zona y no al contrario, y en consecuencia, se debe modificar el Plano "Zonificación Secundaria clave "E-02A" y el Plano "Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B", con el objeto de estar en sintonía y concordancia con el plano "Zonificación para el Desarrollo Urbano" clave "E-05", correspondiente a la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente, el cual busca que prevalezca el uso de suelo habitacional unifamiliar, limitando usos comerciales y de servicios, quedando así definido el uso de suelo con el que cuenta su predio y subsanada la irregularidad detectada acorde a los fines pretendidos en el Programa y sin contradicciones, sacando de la zonificación proyectada para su predio consistente en el uso de suelo "Subcentro Urbano de Baja Intensidad", para asignarle un uso habitacional H.600 en concordancia con lo que establece la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente y aquellos inmuebles colindantes, por lo que se invita a su representada a estar al pendiente una vez modificado el para conocer el tipo de uso de suelo habitacional que le sea dado al predio.

**SEXTO:** Con relación a los planteamientos de su escrito propuesto en su consideración octava, denominada "Limitante al Aprovechamiento de Zonificación Secundaria", mediante el cual solicita se eliminen los lineamientos proyectados en la Tabla 55 para el uso de suelo de Habitacional Unifamiliar Mixto de Media Densidad H.120, por considerar ilegal la limitante al aprovechamiento de la zonificación Secundaria Habitacional Unifamiliar Mixto de Media Densidad H.120 que ha sido proyectada para su predio en cuestión, uso el cual el Programa en consulta lo describe como un uso de suelo en el que se permitirán viviendas unifamiliares con la instalación de consultorio, oficina o comercio integrado a la propia vivienda, sin embargo, la descripción del uso de suelo hace inviable el aprovechamiento de la propiedad porque la regulación de los lineamientos urbanos debe estar contenida en un reglamento de zonificación municipal, no en un programa de desarrollo urbano municipal, en términos de los incisos a) a la h) de la fracción IV del artículo 360 de la Ley Local, y por otro lado, una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> y un área libre (área verde) mínima del 30% de la superficie de lote, hacen prácticamente inutilizable el inmueble, ya que independientemente de lo que se pretenda desarrollar, el 30% de la superficie de lote quedará fuera de posibilidad de aprovechamiento, sumado a que la superficie mínima de lote no guarda ninguna proporción o base legal, por lo que atiende a una arbitrariedad.

Esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente toda vez que esta Autoridad no logra apreciar que, de conformidad con el Programa, se le haya otorgado a su predio uso de suelo "Habitacional Unifamiliar Mixto de Media Densidad H.120".

**SÉPTIMO:** Respecto al planteamiento de su representada propuesto en su escrito bajo la consideración novena, denominada "Limitante al Aprovechamiento de Zonificación Secundaria", mediante la cual solicita se eliminen los lineamientos proyectados en la Tabla 56 para el uso de suelo de Subcentro Urbano de Alta





Intensidad, por considerar ilegal la limitante al aprovechamiento de la zonificación secundaria Subcentro Urbano de Baja Intensidad que ha sido proyectada para su predio en cuestión, sin embargo, la descripción del uso de suelo hace inviable el aprovechamiento de la propiedad porque la regulación de los lineamientos urbanos debe estar contenida en un reglamento de zonificación municipal, no en un programa de desarrollo urbano municipal, en términos de los incisos a) a la h) de la fracción IV del artículo 360 de la Ley Local, y por otro lado, una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup> y un área libre (área verde) mínima del 30% de la superficie de lote, hacen prácticamente inutilizable el inmueble, ya que independientemente de lo que se pretenda desarrollar, el 30% de la superficie de lote quedará fuera de posibilidad de aprovechamiento, sumado a que la superficie mínima de lote no guarda ninguna proporción o base legal, por lo que atende a una arbitrariedad.

Esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente, primero, porque solicita se eliminen los lineamientos proyectados para el uso de suelo de Subcentro Urbano de Alta Intensidad, cuando del contenido de sus argumentos se desprende que su queja y propuesta atende al Subcentro Urbano de Baja Intensidad, por lo que no existe relación entre las manifestaciones de dolencia y los fines pretendidos, incluso, solicita se eliminen los lineamientos proyectados en la Tabla 56, la cual no encuentra correlación con ninguno de los dos tipos de uso de suelo antes referidos.

Lo anterior se robustece de conformidad con lo resuelto en el punto quinto anterior, dado que el predio de su representada ya no se localizará conforme la zonificación proyectada para su predio consistente en el uso de suelo "Subcentro Urbano de Baja Intensidad", de ahí que resulte no conducente que esta Autoridad se pronuncie sobre la ilegalidad que expone respecto a la limitante al aprovechamiento de la zonificación secundaria que ha sido proyectada para su predio en cuestión, al ya no aplicarle dicho uso de suelo, siendo que en todo caso, como se refirió en el punto anterior, el uso de suelo de su predio será modificado para estar en concordancia y sintonía con la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente, lo que implica también un cambio de lineamientos aplicables al predio, motivo de su dolencia.

Por último, con relación a que la regulación de los lineamientos urbanos debe estar contenida en un reglamento de zonificación municipal, no en un programa de desarrollo urbano municipal, en términos de los incisos a) a la h) de la fracción IV del artículo 360 de la Ley Local, cabe indicar que el reglamento deberá ajustarse sujetarse al programa de desarrollo urbano municipal y no al contrario, es decir, los planes y programas de desarrollo urbano no están sujetos a los reglamentos atendiendo el contenido del artículo 360 antes citado, pues conforme al mismo, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo son los instrumentos normativos conforme a los cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en los planes o programas municipales o de Centro de Población de desarrollo urbano y su matriz de compatibilidad e impactos, y éstos, deberán ser congruentes en los aspectos que el propio dispositivo legal señala, con los planes o programas de desarrollo urbano del que derivan, siendo que en caso de incongruencia prevalecerá lo dispuesto por los planes o programas del que derivan, así los lineamientos deben estar en el Programa y no solo en el Reglamento, cuidando la debida congruencia entre ambos.

**OCTAVO.** Con relación al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima, denominada "Modificación de Lineamientos Urbanísticos contenidos en la Tabla 55 al Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar de Media Intensidad", en el cual refiere que toda vez que con base en los lineamientos aplicables al uso de suelo en cuestión es evidente que se permitiría un aprovechamiento razonable de la



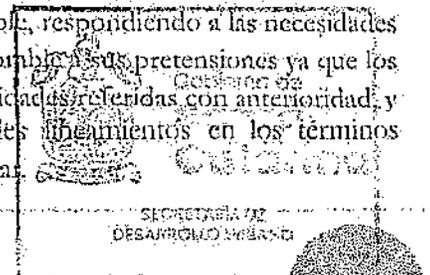


propiedad, y por lo tanto, lo conducente es que se realicen las siguientes modificaciones a los lineamientos urbanísticos aplicables al uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Media Intensidad, esta Autoridad estima improcedente tal solicitud.

Lo anterior toda vez que su representada refiere en el cuerpo de su propuesta, que en el Programa fue proyectado para su predio el uso de suelo Habitacional Unifamiliar Mixto de Media Densidad H.120, por lo que existe discrepancias entre el uso de suelo que asegura le fue dado y este cuyos lineamientos pretende modificar, sumado a que aun y cuando esta Autoridad haga caso omiso a dichas contradicciones, es el caso que resulta improcedente la solicitud planteada, dado que debe velarse por una Dimensión Social de la zona, respetando el principio de supremacía del interés público sobre el interés privado, pues en todo momento se debe velar por el beneficio de todos los habitantes de la zona, procurando instaurar un desarrollo urbano planeado y sostenible que favorezca a todos los habitantes y suscite un ambiente saludable y próspero dentro de los predios, buscando ordenar y transformar la realidad territorial del municipio y con ello crear las condiciones más adecuadas para su desarrollo social, económico y la conservación integral del medio ambiente, instituyendo las condiciones urbanas que respondan al derecho a una vivienda digna, a un medio ambiente adecuado y sustentable, a una movilidad eficiente, a la educación, a la salud y al deporte, y a una ciudad segura y accesible, respondiendo a las necesidades actuales del municipio; así, esta Autoridad no puede responder de manera favorable a sus pretensiones ya que los lineamientos en los términos propuestos, responden precisamente a las necesidades referidas con anterioridad, y su representada no expone porque a su criterio, conviene modificar tales lineamientos en los términos pretendidos ni demuestra porque ello traería un beneficio general y no particular, pues incluso, en su argumentación refiere que con base en los lineamientos aplicables al uso de suelo en cuestión (es decir los propuestos por la Autoridad), resulta evidente que se permitiría un aprovechamiento razonable de la propiedad.

**NOVENO.** Con relación al planeamiento de su representada, propuesto en su consideración décima primera, denominada "Modificación de Lineamientos Urbanísticos contenidos en la Tabla 57 al Uso de Suelo Subcentro Urbano de Baja Intensidad", mediante el cual pide se realicen los cambios de lineamientos urbanísticos para el uso de suelo Subcentro Urbano de Baja Intensidad que se solicitan, toda vez que con base en los lineamientos aplicables al uso de suelo en cuestión es evidente que se no permitiría un aprovechamiento razonable de la propiedad, ya que en principio en dicha zonificación se elimina por completo el uso habitacional al no estar proyectada una densidad bruta aplicable, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente.

Lo anterior toda vez que en primer lugar, debe velarse por una Dimensión Social de la zona, respetando el principio de supremacía del interés público sobre el interés privado, pues en todo momento se debe velar por el beneficio de todos los habitantes de la zona, procurando instaurar un desarrollo urbano planeado y sostenible que favorezca a todos los habitantes y suscite un ambiente saludable y próspero dentro de los predios, buscando ordenar y transformar la realidad territorial del municipio y con ello crear las condiciones más adecuadas para su desarrollo social, económico y la conservación integral del medio ambiente, instituyendo las condiciones urbanas que respondan al derecho a una vivienda digna, a un medio ambiente adecuado y sustentable, a una movilidad eficiente, a la educación, a la salud y al deporte, y a una ciudad segura y accesible, respondiendo a las necesidades actuales del municipio; así, esta Autoridad no puede responder de manera favorable a sus pretensiones ya que los lineamientos en los términos propuestos, responden precisamente a las necesidades referidas con anterioridad, y su representada no expone porque a su criterio, conviene modificar tales lineamientos en los términos pretendidos ni demuestra porque ello traería un beneficio general y no particular.



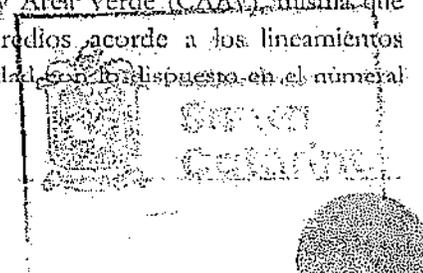


Lo anterior se robustece si se toma en cuenta lo resuelto en punto quinto anterior, conforme al cual, se va modificar el Plano "Zonificación Secundaria clave "E-02A" y el Plano "Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B", con el objeto de estar en sintonía y concordancia con el plano "Zonificación para el Desarrollo Urbano" clave "E-05", correspondiente a la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente, el cual busca que prevalezca el uso de suelo habitacional unifamiliar, sin permitir usos comerciales y de servicios, quedando así definido el uso de suelo con el que cuenta su predio y subsanada la irregularidad detectada acorde a los fines pretendidos en el programa y sin contradicciones, sacando de la zonificación proyectada para su predio concordancia con lo que establece la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente, por lo que la modificación de los lineamientos que pretende ya no le aplicarían al predio de su representada, y con ello, no le causan agravio alguno los lineamientos en los términos propuestos.

**DÉCIMO.** Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima segunda, denominada "Deficiencias a corregir del Programa en términos generales", en la cual refiere advertir que dentro del proyecto del Programa puesto en consulta, existen multiplicidad de inconsistencias, errores y contradicciones que impiden una adecuada ejecución del programa pretendido, por lo cual propone una serie de soluciones para subsanar las mismas, esta Autoridad procede a dar respuesta a cada una de ellas:

I. En cuanto a la "Referencia y aplicación de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León", en el cual refiere que esta norma está derogada a partir de la publicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y solicita aplicar las disposiciones de esta última Ley, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, toda vez que como bien lo refiere en su escrito, por un error involuntario se hizo referencia a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la cual a la fecha se encuentra derogada, en consecuencia, esta Autoridad procede a realizar la modificación a efecto de integrar la referencia a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, en el entendido de que la modificación de la presente referencia no afecta o modifica de forma sustantiva el desarrollo del Programa, ya que, dicho error no trastoca el fondo del contenido del programa.

II. En lo referente a la "Regulación del Coeficiente de Absorción o Coeficiente de Área Verde", en el cual refiere que en las tablas en las que se contiene la regulación de los lineamientos urbanos en relación con los usos de suelo, no existe el denominado "Coeficiente de Absorción", sino un área Libre Mínima; así como en la zona de mejoramiento se regula el Coeficiente de Área Verde (CAV), por lo que no existe consistencia en la identificación del lineamiento que se pretende regular, por lo cual propone que en las tablas que contienen la regulación de los lineamientos urbanos en relación con los usos de suelo, se regule el "coeficiente de área verde" y no el "área libre mínima" o el "coeficiente de absorción" ya que el primero se encuentra reconocido por la fracción XIV del artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta parcialmente procedente, toda vez que, en efecto, el término correcto es Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), misma que refiere el área libre mínima que deberá dejarse en cada uno de los predios acorde a los lineamientos contemplados en el Programa y/o los Reglamentos del mismo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 210 de la "Ley Local",



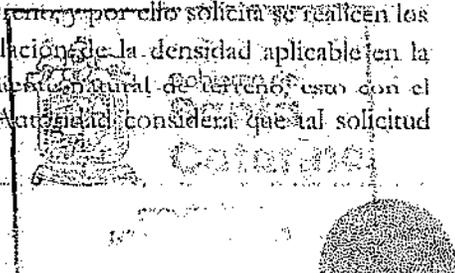


III. En lo que respecta a la "Autorización de Sótanos", en el cual refiere que se hace el señalamiento de que los sótanos serán permitidos conforme a los requerimientos de cada proyecto, (sujeto a que no se utilicen para el uso habitacional), sin embargo, en las tablas en las que se contiene la regulación de los lineamientos urbanos en relación con los usos de suelo los sótanos no se encuentran permitidos en lo general, sino por excepción, por lo que propone que los sótanos sean permitidos por regla general (en tanto no se utilicen para fines habitacionales) sujeto a la viabilidad técnica y en materia de riesgos, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, toda vez que dichos sótanos deben considerarse permitidos por regla general y no por excepción.

IV. Por lo que hace a la "Liberación o flexibilización de lineamientos urbanos en zona de mejoramiento", en el que señala que en las zonas de mejoramiento se deberá flexibilizar o incluso liberar los lineamientos de densidad, CUS y altura máxima permitida, sin embargo, en el programa en consulta no se especifican los lineamientos urbanos aplicables, por lo que existe un impedimento para su cuantificación, y solicita la asignación de lineamientos urbanos, en el que la densidad deberá ser la máxima permitida por la norma, el coeficiente de utilización del suelo variable acorde a las condiciones de cada proyecto, a fin de hacer efectiva la medida de densificación y regeneración del suelo para usos mixtos, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta parcialmente procedente, ya que efectivamente por una omisión en la integración de la documentación del Programa, no se integraron las tablas de lineamientos para uso de suelo flexible en las que deben constar las zonas de uso de suelo de mejoramiento urbano, consolidación, suelo estratégico, Distrito T. (Distrito Tecnológico) y Distrito La Virgen. No obstante lo anterior, no resulta procedente su solicitud en cuanto a la liberación máxima permitida por la ley para la zona de mejoramiento urbano, toda vez que dichos lineamientos tienen que presentarse de acuerdo a la dimensión social del Programa, al aprovechamiento de la zona y al interés general de la comunidad, por lo que, los lineamientos aplicables serán aquellos que establezca esta Autoridad en las tablas correspondientes consecuencia de un análisis técnico y pormenorizado del Programa y que se consideren adecuados para la zona, no los máximos permitidos por la norma, ello tomando en consideración elementos del desarrollo urbano sostenible, incluyendo los tipos de vías de comunicación, el acceso a infraestructura, la ubicación de las zonas dentro del Municipio y la visión estratégica para dichas zonas.

Lo anterior es congruente con lo que dispone el artículo 140 de la Ley local, que establece: "En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: ...", esto es que al establecer una densidad máxima permitida no significa que se debe señalar para todo el territorio municipal, si no en aquellas zonas que se establezcan con esa densificación en el Programa.

V. Respecto a la "Densidad sujeta a pendiente en la Zona de Crecimiento Controlado Las Mitras", en el que expone que la densidad estará sujeta a la pendiente de la zona, sin embargo al analizar el contenido del plano E-02A de zonificación secundaria la gran mayoría de la zona de crecimiento controlado está regulada de manera uniforme con una densidad bruta de 83 viv/ha (conforme al uso de suelo H 120), por lo que no existe tal modulación de la densidad de conformidad con la pendiente natural del terreno, por ello solicita se realicen los ajustes necesarios para implementar un mecanismo que permita la modulación de la densidad aplicable en la zona de crecimiento controlado las Mitras, de conformidad con la pendiente natural del terreno, esto con el objeto de cumplir con los fines del propio programa en consulta, esta Autoridad considera que tal solicitud





resulta procedente, toda vez que efectivamente las pendientes del terreno en cuestión debe de permitir mayor modulación de la densidad según las características topográficas del suelo y acorde a lo que establece la "Ley Local".

VI. En cuanto a los "Usos Industriales en la Zona de Crecimiento Controlado Las Mitras", en el que menciona que en la Zona de Crecimiento Controlado Las Mitras se deberá Privilegiar el uso Habitacional unifamiliar pudiendo autorizar giros tales como el multifamiliar y/o mixtos, sin embargo, en el Plano E-02A de zonificación secundaria se reconocen determinados inmuebles con uso de suelo de industria ligera por lo que resulta contradictorio con los fines proyectados en el programa en consulta para esta zona, solicitando se eliminen los usos de suelo industriales de la zona de crecimiento controlado Las Mitras a fin de cumplir con los fines establecidos en el propio programa en consulta, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente; toda vez que los predios de referencia se encuentran operando y en conjunto con asentamientos nadaños reconocidos, incluso, de la lectura del Programa respecto de la descripción de la Zona de Crecimiento Controlado Mitras, se observa que el uso predominante (Énfasis añadido) es habitacional, lo que supone de su interpretación, que pueden existir otros usos complementarios en la misma zona, siendo en esta en particular la Industria Ligera, una no identificada como incompatible. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 141 y 148 fracción I de la Ley Local, que en su parte conducente disponen lo siguiente:

"Artículo 141. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

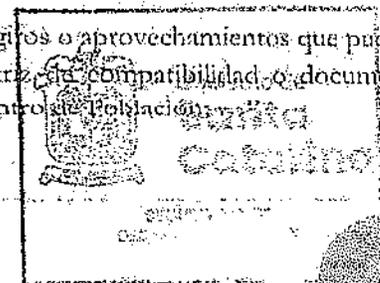
Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.

Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos."

"Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

1. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está prevista 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.

Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población.



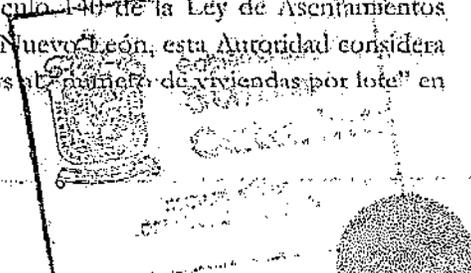


VII. Por lo que hace a la "Zona de Crecimiento Controlado Corredor Valle Poniente (CCCVP)", en el que refiere que el uso predominante será el habitacional unifamiliar, con compatibilidades de comercio y servicios de baja intensidad, sin embargo, conforme al plano E-02A de Zonificación de Secundaria en dicha zona se autorizan usos de suelo de alta densidad e intensidad (para comercio y servicios como los usos HMI.5000, HMI.1500 y SUA), por lo que existe una clara contradicción, y solicita se modifique la proyección de desarrollo y crecimiento de dicha zona, a fin de hacerla compatible con los usos de suelo habitacionales de alta densidad y los usos comerciales de servicios de baja, media y alta intensidad, tal como se encuentra proyectado conforme al plano de zonificación secundaria del programa en consulta, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que se realiza la modificación correspondiente en el Programa para que sea consistente con la propuesta. el

VIII. Respecto de la "Zona de Crecimiento Corredor Valle Poniente (CCVP)", en el que menciona que dicha zonificación no existe en el denominado plano E-05 zonificación para el desarrollo urbano, por lo que solicita se realicen los ajustes a fin de aplicar dicha zonificación en la zona sur del polígono valle poniente, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente, toda vez que dicha zonificación no se encuentra contemplada en el Programa. No obstante lo anterior, si lo que refiere en su escrito, es la referencia a la Zona de Crecimiento Controlado Valle Poniente (CCVP) esta Autoridad hace de su conocimiento que dicha zona se encuentra definida en el plano de zonificación E-05, por lo cual se reafirma lo improcedente de su planteamiento.

IX. En cuanto a la "Zona de Conservación Habitacional (CHU)", en el que expone que dicha zonificación no existe en el denominado plano E-05 zonificación para el desarrollo urbano, así como tampoco se encuentran representadas las colonias o fraccionamientos a los que se hace referencia en el párrafo primero del numeral 10 del punto 6.2.2., solicitando se realicen ajustes a fin de aplicar dicha zonificación en el plano E-05 Zonificación para el desarrollo urbano, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta parcialmente procedente, toda vez que aunque dicha zonificación se denomina Zona de Conservación Habitacional Unifamiliar (CHU), efectivamente como lo refiere en su escrito no se encuentran polígonos a los cuales se les aplique tal zonificación, por lo cual se procede a su eliminación dentro del Programa.

X. En el punto que menciona la "Densidad Neta o número de viviendas por lote", en el que considera equivocado el cálculo de la densidad neta (denominada como "número de viviendas por lote") establecida en las tablas 55, 56 y 57, ya que no realiza el cálculo de la densidad conforme al artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ello debido a que la densidad bruta es la que se establece en los planes o programas de desarrollo urbano en tanto que la densidad neta es la que se autoriza en las facultades de uso de suelo de suelo, y resulta de dividir la densidad bruta prevista en el programa entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco, lo que no es consistente con el cálculo proyectado en las tablas bajo la denominación de "número de viviendas por lote" al ser significativamente menor, por lo cual solicita se elimine la densidad bajo la denominación de "número de viviendas por lote" establecida en las tablas 55, 56 y 57 a fin de que esta sea individualizada al momento de autorizar las facultades de uso de suelo, a fin de cumplir con el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que se eliminarán las referencias al "número de viviendas por lote" en las tablas 55, 56, 57 y otras aplicables dentro del Programa.



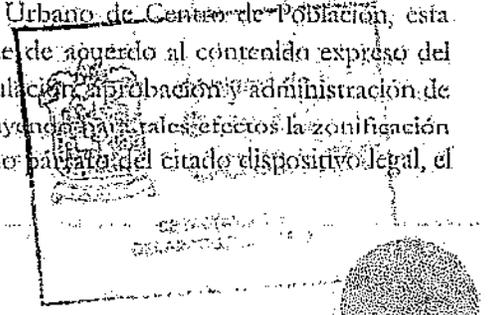


XI. En lo tocante a los "Lineamientos urbanos", en el que considera ilegal la inclusión de las tablas 55, 56 y 57 que contienen los lineamientos urbanos por uso de suelo, ya que en términos de los incisos a) a la h) de la fracción IV del artículo 360 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dichos lineamientos no deben estar regulados a través de un programa de desarrollo urbano municipal, sino a través del reglamento municipal de zonificación, por lo cual solicita se eliminen las tablas 55, 56 y 57, a fin de cumplir con tales disposiciones, debiendo reservar su regulación para el reglamento municipal de zonificación y usos de suelo, lo que solicita específicamente en cuanto al coeficiente del suelo (CUS) Coeficiente de ocupación del suelo (COS) área libre mínima (sea que se considere como área de absorción o área verde), requerimiento de cajones de estacionamiento y la altura máxima permitida, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente; toda vez que el artículo 50 de la Ley Local, en su último párrafo señala que los planes o programas se registrarán por las disposiciones de la Ley, por las normas oficiales mexicanas que expida la SEDATU y demás normas administrativas federales, estatales y municipales. En ese sentido, la Guía de Implementación de los Lineamientos Simplificados para la Elaboración de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano de la SEDATU, señala como parte del contenido de la 10.2. Zonificación Secundaria de un PMDU:

- 10.2.1 Uso de suelo;
- 10.2.2. Coeficiente de Ocupación del Suelo;
- 10.2.3. Coeficiente de Utilización del Suelo;
- 10.2.4. Densidad;
- 10.2.5. Otras normas.

Así mismo, de acuerdo con las fracciones I y II del artículo 361 de la Ley Local, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener para las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente: i). El CUS mínimo lo determinarán los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal; y ii). La altura máxima la determinarán los planes y programas de desarrollo urbano municipal. De tal manera que su planteamiento se corrobora como improcedente, ya que dichos lineamientos son parte del contenido que debe tener un Plan o Programas de Desarrollo Urbano.

XII. Por lo que respecta al "Programa de Desarrollo Urbano Municipal y Programa de Centro de Población", en el que señala que el Programa de Desarrollo Urbano Municipal en consulta propone simultáneamente un modelo de zonificación primaria (plano E-01) y secundaria (Plano E-02A) así como las políticas de zonificación para el desarrollo urbano (Plano E-05), lo cual es contrario al artículo 88, fracción III, inciso d) de la Ley Local, ya que un Programa de Desarrollo Urbano Municipal únicamente puede contener la zonificación para el desarrollo urbano, no así la zonificación secundaria, la cual debe ser aprobada a través de un programa de desarrollo urbano de centro de población conforme a la fracción II del artículo 86 de la misma ley, y por lo tanto solicita se eliminen los planos de que contienen la propuesta de zonificación secundaria, toda vez que esta solamente puede ser aprobada a través de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente, toda vez que de acuerdo al contenido expreso del artículo 88 de la Ley Local, en dichos planes deben considerarse la formulación, aprobación y administración de la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, incluyendo en tales efectos la zonificación primaria y la zonificación secundaria, y que de conformidad con el último párrafo del citado dispositivo legal, el





municipio podrá realizar en plan o programa municipal y el de centro de población en un solo documento, sin alguna condicionante sobre población municipal mínima.

XIII. En cuanto al punto del "Programa de Desarrollo Urbano Municipal y Programa de Centro de Población", en el que refiere que no es legal la autorización del modelo propuesto de zonificación primaria (plano E-01) y secundaria (plano E-02A) así como las políticas de zonificación para el desarrollo urbano (Plano E-05), ya que esto implica la aprobación (en un solo documento) de zonificaciones que deben estar reguladas a través de: 1) un programa de desarrollo urbano municipal y 2) un programa de desarrollo urbano de centro de población; siendo que únicamente pueden aprobarse ambos instrumentos en un solo documento cuando la población del municipio sea menor a 50,000 habitantes en términos del párrafo segundo del artículo 87 de la Ley Local, lo que no aplica en este caso debido a que el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, tiene una población superior a la exigida por la norma, por lo cual solicita se eliminen los planos de que contienen la propuesta de zonificación secundaria, toda vez que esta solamente puede ser aprobada a través de un programa de desarrollo urbano de centro de población, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta improcedente, toda vez que, como se mencionó en el punto XII inmediato anterior, de acuerdo con el artículo 88 de la propia Ley Local, en dichos planes deben considerarse la formulación, aprobación y administración de la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, incluyendo para tales efectos la zonificación primaria y la zonificación secundaria, y que de conformidad con el último párrafo del citado dispositivo legal, el municipio podrá realizar en plan o programa municipal y el de centro de población en un solo documento, sin alguna condicionante sobre población municipal mínima. E

XIV. Con relación al "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)", en el que considera equivocada la pretendida regulación del COS debido a que hace inviable el aprovechamiento de los inmuebles, encarece el valor de la tierra (subutilización del suelo) y genera espacios fuera de utilidad práctica, debido a que en numerosos casos en las Tablas 55, 56 y 57 se establecen Coeficientes de Ocupación del Suelo menores al 50% lo que implica que la superficie de desplante es absurdamente reducida, y en consecuencia, cuanto menor sea la superficie de aprovechamiento menor será la rentabilidad de los proyectos al requerir de vastas extensiones de tierra para el desarrollo inmobiliario, por lo cual solicita una revisión pormenorizada para aumentar los Coeficientes de Ocupación del Suelo, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que procederá a la revisión de dichos lineamientos y realizará los ajustes correspondientes.

XV. Por lo tocante a la "Regulación del área libre mínima", en el cual considera equivocada la pretendida regulación del área libre mínima debido a que se hace inviable el aprovechamiento de los inmuebles, encarece el valor de la tierra (subutilización del suelo) y genera espacios fuera de utilidad práctica, debido a que en numerosos casos en las tablas 55, 56 y 57 se establecen áreas libres mínimas mayores al 50% lo que implica que la superficie de desplante es absurdamente reducida y, en consecuencia, cuanto menor sea la superficie de aprovechamiento, menor será la rentabilidad de los proyectos al requerir de vastas extensiones de tierra para el desarrollo inmobiliario, por lo cual solicita una revisión pormenorizada para disminuir los requerimientos en materia de área libre mínima, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que procederá a la revisión de dichos lineamientos y realizará los ajustes correspondientes, tanto para los porcentajes de dicha



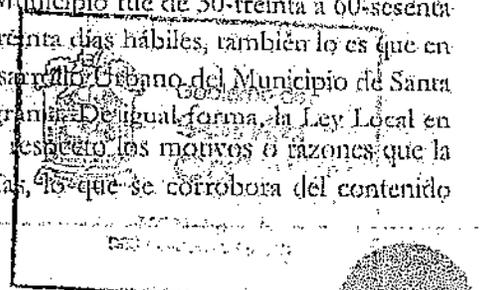
área libre mínima, como de la denominación y alcance del Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) en el Programa.

XVI. En lo que respecta al "Parque Tecnológico (PT)", en el cual considera equivocada la pretendida regulación del COS debido a que hace inviable el aprovechamiento de los inmuebles, encarece el valor de tierra (subutilización del suelo) genera espacios fuera de utilidad práctica, relevante para el uso de suelo de Parque Tecnológico, ya que de conformidad con la Tabla 57 tendrá un coeficiente de Ocupación del Suelo del tan solo el 50%, lo que implica, sin mayor trámite, que la mitad de la totalidad del uso de parque tecnológico quedará fuera de aprovechamiento, por lo cual solicita una revisión pormenorizada para aumentar el coeficiente de ocupación del suelo para el parque tecnológico, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que procederá a la revisión de dichos lineamientos y realizará los ajustes correspondientes, debiendo considerar que dicho polígono sufrirá un cambio de denominación a "Distrito T. (Distrito Tecnológico)".

XVII. Por último, en lo tocante a los "Alineamientos viales no representados en el Programa", en el que menciona que conforme al segundo apartado del numeral 7 del punto 6.2.5, la circunstancia de que los alineamientos viales no estén expresados gráficamente en el programa no será impedimento para que éstos sean de observancia obligatoria, lo que considera ilegal ya que un lineamiento no representado es por lo tanto inexistente, ante la imposibilidad de los gobernados de anticipar su legal existencia, y por tanto solicita se elimine el segundo apartado del numeral 7 del punto 6.2.5, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que procederá a la revisión de dichos alineamientos y realizará los ajustes correspondientes.

DÉCIMO PRIMERO. Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima tercera, denominada "Ilegalidad del plazo y lugar de recepción de planteamientos de la consulta pública", mediante el cual solicita se regularice y se reponga el presente procedimiento de consulta dado que por un lado el plazo aprobado por el R. Ayuntamiento del Municipio fue de 30-treinta a 60-sesenta días hábiles y la convocatoria aprobó un plazo de tan solo 30-treinta días hábiles, pues haber acotado el plazo de la consulta a tan solo 30-treinta días hábiles, esta secretaría debió fundar y motivar dicha circunstancia, lo que no sucedió, y por otro los planteamientos no pueden ser presentados en el Centro Cultural Urbano y Archivo Histórico Municipal de Santa Catarina, N.L. sino ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio, como lo ordena el punto de acuerdo del R. Ayuntamiento, así como que se amplíe el plazo para el desahogo de la consulta pública, toda vez que al día 18-dieciocho de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a este Municipio se ha negado a proporcionar a su representada información relativa a la fecha y hora en que sería celebrada la última audiencia pública en términos del inciso a) de la fracción V del artículo 56 de la Ley Local, esta Autoridad considera que tales solicitudes resultan improcedentes; en virtud de lo siguiente:

En cuanto a su solicitud de regularizar el procedimiento al haberse aprobado un plazo de tan solo 30-treinta días hábiles, sin haber fundado y motivado dicha circunstancia, esta Autoridad tiene a bien comentarle que, toda vez que sí bien es cierto que el plazo aprobado por el R. Ayuntamiento del Municipio fue de 30-treinta a 60-sesenta días hábiles y que en la convocatoria se aprobó un plazo de tan solo 30-treinta días hábiles, también lo es que en dicho Acuerdo de Cabildo, el Ayuntamiento delegó en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, el procedimiento para someter a consulta el Programa. De igual forma, la Ley Local en ninguno de sus numerales sujeta a la Autoridad a tener que manifestarse respecto los motivos o razones que la llevaron a estimar el plazo mínimo aprobado, es decir, de 30-treinta días, lo que se corrobora del contenido





expreso del artículo 56, fracción IV de la Ley Local, que establece como únicamente obligación de la Autoridad que el plazo que se decida y se considere necesario, sea del conocimiento de la ciudadanía a través de la convocatoria correspondiente, al disponer en su parte conducente:

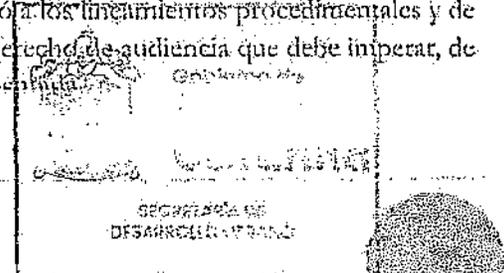
“Artículo 56. . .

IV. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30- treinta a 60- sesenta días hábiles según disponga la convocatoria. . .”

De ahí que no le asista la razón a su representada al asegurar que debió fundar y motivar el por qué se aprobó un plazo de tan solo 30- treinta días hábiles, más aún que al haber convocado a la comunidad a participar en el proceso de planeación urbana para la Consulta Pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2023-2035, Santa Catarina, Nuevo León, se indicó que se pondría a consulta pública por el término de 30- treinta días hábiles, e incluso desde cuando empezaría a contar dicho plazo, de ahí que al haber existido plena certeza del plazo con el que se contaba se respetaron los derechos fundamentales de los ciudadanos dando certeza plena.

Por otro lado, también resulta improcedente su solicitud de reponer el procedimiento de consulta dado que a su dicho no podían ser presentados en el Centro Cultural Urbano y Archivo Histórico Municipal de Santa Catarina, N.L. sino ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio, como lo ordena el punto de acuerdo del R. Ayuntamiento, ello toda vez que la Autoridad actuó dentro de los parámetros legales establecidos al realizar el señalamiento de una sede complementaria para la recepción de propuestas de la ciudadanía con relación al procedimiento de consulta, ello consecuencia de encontrar un lugar adicional más apropiado para llevar a cabo el procedimiento respectivo dadas las dimensiones del lugar y la comodidad de los interesados en presentar solicitudes de comparecencia, lo que lejos de causar un agravio o trastocar un derecho fundamental, benefició a la Ciudadanía, incluso, el hecho de que se haya señalado dicha sede amplió y facilitó la posibilidad de la Ciudadanía para comparecer a la Consulta, puesto que el señalamiento de tal sede de ninguna manera significó que la ciudadanía no tuviera expedito su derecho de acudir directamente a las oficinas de esta Secretaría a fin de presentar sus propuestas, mismas que serían recibidas de plena conformidad por esta Autoridad y/o en el Centro Cultural Urbano y Archivo Histórico Municipal de Santa Catarina, N.L., de ahí que se resulten improcedentes los argumentos de su representada, máxime que su representada acudió en tiempo y forma a presentar su propuesta, lo que por sí mismo demuestra que no se le vedó ningún derecho fundamental.

Por último, respecto a sus argumentos de que personal adserito a este Municipio se negó a proporcionarle información relativa a la fecha y hora en que será celebraría la última audiencia pública en términos del inciso a) de la fracción V del artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Autoridad considera igualmente improcedentes tales manifestaciones, pues incluso, su representada presentó sus propuestas haciendo efectivo su derecho de entregar sus planteamientos por escrito, máxime que el proceso de Consulta Pública del Proyecto del Programa de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, se desarrolló y se sujetó a los lineamientos procedimentales y de publicidad que legalmente corresponde con el fin de no transgredir el derecho de audiencia que debe imperar, de ahí que resulten improcedentes las manifestaciones que realiza su representada.

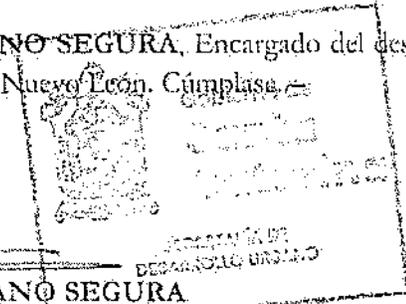




Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracción I y 56 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; doy respuesta en tiempo y forma a los planteamientos considerados en su escrito.

Procédase a realizar la notificación del presente acuerdo en el domicilio proporcionado por el interesado, en términos de lo dispuesto por artículo 56 fracciones IV, V y VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así lo acuerda y firma el C. LIC. EMILIO TADEO LAZCANO SEGURA, Encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio de Santa Catarina, Nuevo León. Cúmplase.



**LIC. EMILIO TADEO LAZCANO SEGURA**

**ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
DEL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN**

Siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, constituido el suscrito inspector, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, en el domicilio arriba indicado y cerciorándome de la autenticidad del mismo; procedí a notificar el acuerdo que antecede en los términos de los artículos 68, 69, 70 y 71 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, de aplicación supletoria de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, y previa identificación del suscrito con la credencial número \_\_\_\_\_ en la cual aparece la fotografía del suscrito, misma que fue expedida por el Presidente Municipal y el Secretario del Republicano Ayuntamiento, ambos del municipio de Santa Catarina, Nuevo León, identificación en la que se autoriza al suscrito para las funciones de Inspector de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, entendiéndolo la diligencia con una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_

en su carácter de \_\_\_\_\_, quien se identificó con \_\_\_\_\_ y manifestó que \_\_\_\_\_ se encontraba la persona a quien va dirigido el presente instructivo, por lo que procedí a entender la diligencia con la persona antes citada. Y por su conducto doy lectura íntegra y le notifico la(s) resolución(es) inserta(s) en el instructivo al mérito; entregándole además a dicha persona un ejemplar en original del citado instructivo. Firmando al calce de las mismas los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.

-EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 3, 68, 71, 108, 113, 118, 119 y 120, DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, EN ESTA VERSIÓN PÚBLICA SE SUPRIME LA INFORMACIÓN CONSIDERADA LEGALMENTE COMO RESERVADA O CONFIDENCIAL QUE ENCUADRA EN ESOS SUPUESTOS NORMATIVOS.