



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.
No. Oficio SEDU/0183/2024
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0022



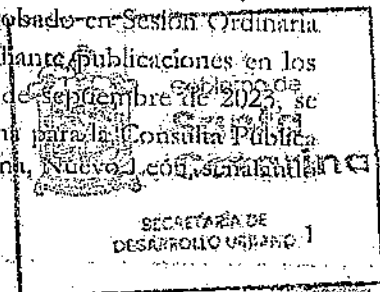
el

C. Emilio Tadeo Lázcano Segura, encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano 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-0022, de fecha 24-veinticuatro 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-dos 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 veintitrés 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-sesexenta días hábiles.

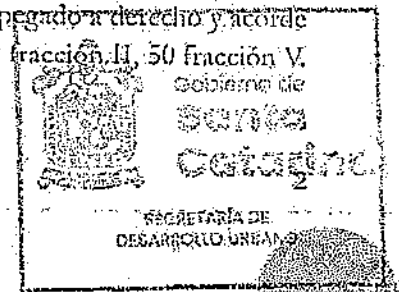
QUINTO. Que en fecha 6 de diciembre de 2023, se aprobó por unanimidad en la Sesión Extraordinaria de Cabildo No. 02/2023-III, una prórroga de 15 días hábiles más a los 30 días hábiles para dar respuesta a los planteamientos derivados de las comparecencias al Programa, la cual fue a su vez publicada en 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, los propuestos por su representada en su escrito, en el cual [REDACTED] comparece ostentándose como propietaria de diversos inmuebles ubicados en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, entre los cuales se encuentra el ubicado [REDACTED] en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, identificado como el número de expediente catastral [REDACTED], lo que pretende justificar con la copia certificada de la Escritura Pública [REDACTED] de fecha 18-dieciocho de julio de 2023-dos mil veintitrés, por lo cual 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, reiterándose 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,





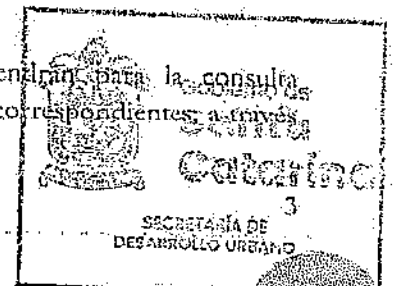
51 fracción V, 56, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. En cuanto a su planteamiento inmerso en la consideración tercera de su solicitud, denominada "Modificación de los planteamientos precedentes", en el cual solicita se le de 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 impropcedente.

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 derecho de participación ciudadana que refiere, dado que las modificaciones del Programa de las cuales pretende se le de vista, señalan resultado de la opinión del Estado, a través de la Dependencia Estatal competente 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 y 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 programas 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

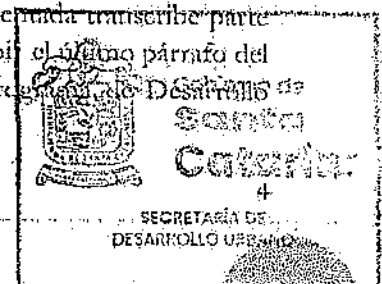




de sus portales oficiales en Internet y en las oficinas de la Secretaría, y además se difundirán a través de los sistemas de información geográfica, estadística para la planeación urbana y regional del Estado. La información en medios físicos puede realizarse mediante publicaciones distribuidas en áreas 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 o programas de desarrollo urbano que sean de su competencia, en el que se incluya los proyectos, obras, inversiones o servicios planteados en los mismos y que estén en vías de o se hayan ejecutado.

TERCERO. En lo tocante 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 ligadas, 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 en consulta, 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





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.

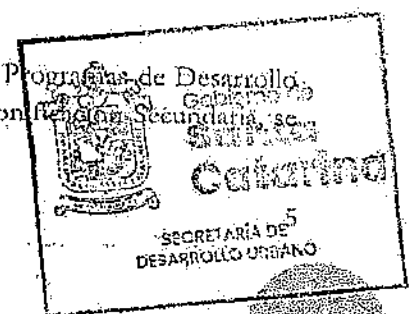
Por otro lado, el artículo 88 de la citada Ley, al cual hace mención en su solicitud la peticionaria, en su último párrafo, dispone:

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 esta 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 contemplen 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 su planteamiento propuesto en su escrito como consideración séxta, denominada como "Zonificación Secundaria", consistente esencialmente, en solicitar 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 puede ni debe estar establecida en un plano de zonificación ni un anexo gráfico de esta 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 poder facilitar la visualización gráfica de la zonificación secundaria, lejos de causar un perjuicio, beneficiosa, 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 contará 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 qué 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 negativa de la solicitud planteada.

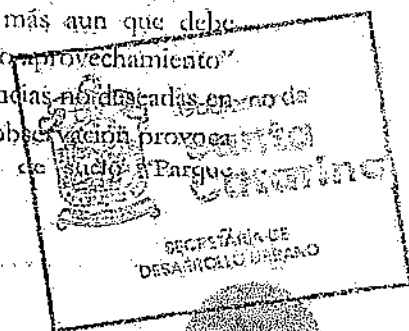




QUINTO. Por lo que hace a su planteamiento propuesto en su escrito como consideración séptima, denominada como "Corrección de Políticas de Ordenamiento", en la que solicita que esta Autoridad: a) Elimine en forma definitiva el plano "Zonificación para el Desarrollo Urbano" clave "E-05", precisamente la zona denominada "Distrito Tesla"; b) Se determinen los objetivos, políticas y lineamientos que se implementarían en la zona denominada "Distrito Tesla", con la finalidad de que vayan acorde con el uso de suelo de "Parque Tecnológico" aplicables a los predios dentro de dicha zona conforme el Plano Zonificación Secundaria Clave E-02A y el Plano Zonificación Secundaria Municipal E-02B, toda vez que al analizar el Programa se advierte que la política de ordenamiento no se encuentra desarrollada puesto que de las estrategias de uso de suelo que se prevén dentro del Programa, ninguna corresponde al denominado "Distrito Tesla".

Esta Autoridad considera parcialmente procedente su solicitud, pues si bien resulta improcedente eliminar en forma definitiva el plano "Zonificación para el Desarrollo Urbano" clave "E-05", sí le asiste la razón a su representada al no concurrir en el Programa los lineamientos correspondientes a la zona denominada "Distrito Tesla", motivo por el cual se realizarán las adecuaciones correspondientes al Programa para describir el alcance de dicha zonificación misma que será denominada como "Distrito Parque Tecnológico" y se incluirá la descripción de dicho distrito, sus alcances y vocación, siempre al amparo de una dimensión social de la zona, respetando el principio de supremacía del interés público sobre el interés privado, 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.

SEXTO. Por lo que hace a su planteamiento propuesto en su escrito como consideración octava, denominada como "Modificación de Lineamientos Urbanísticos contenidos en la tabla 57 a los Usos de Suelo Parque Tecnológico", mediante el cual solicita que una vez que se designe el uso de suelo "Parque Tecnológico" al predio de su representada, se realicen diversas modificaciones a los lineamientos urbanísticos aplicables al uso de suelo Parque Tecnológico, contenidos en la tabla 57 del Programa en Consulta con la finalidad de generar un adecuado aprovechamiento de la propiedad, fomentando el crecimiento y evitando el desplazamiento horizontal, esta Autoridad considera improcedente dicha petición, pues por un lado, su representada no expone ni justifica porque a su criterio los lineamientos que propone resultarían beneficios, más aun que debe destacarse que realizar modificaciones en la Tabla 57 para "generar un adecuado aprovechamiento" de los predios objeto de la presente propuesta, podría desencadenar consecuencias no deseadas en los términos de planificación urbana y sostenibilidad. No obstante lo anterior, su observación provoca que esta Autoridad estudie a fondo los lineamientos y función del uso de



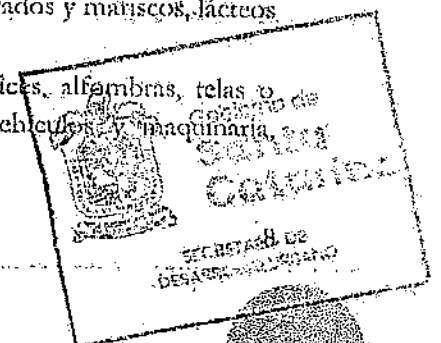


Tecnológico" y después de un análisis y estudio pormenorizado de dicha zonificación, ha llegado a la conclusión que debe eliminarse del Programa, toda vez que encuentra mayor viabilidad y armonía con el objeto del Programa la creación del Distrito denominado "Parque Tecnológico", el cual debido a su ubicación estratégica dentro del Municipio, así como por sus posibilidades de desarrollo, se plantea que dicha zona se convierta en un centro industrial y tecnológico con funciones asociadas a la innovación y desarrollo de negocios. Con el objetivo de impulsar la expansión de la base local de alta tecnología y la creación de nuevas empresas se propone este Distrito como polo urbano de crecimiento que ejercerá un papel preponderante en la Región. Lleva asociadas funciones de creación y desarrollo en el mismo lugar, el cual albergará organizaciones de investigación e incubadoras de negocios estratégicos.

El Distrito Parque Tecnológico contendrá una mezcla diversificada de usos de suelo, industriales y de servicios conforme a lo especificado en la matriz de compatibilidades de uso de suelo, así como el uso habitacional de forma condicionada (según se mostrará en las Tablas 57 y 58). Su aprobación estará condicionada a la presentación de un Plan Maestro, cuyos alcances estarán previstos en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Santa Catarina.

SÉPTIMO. En relación a su novena planteamiento sobre el "Modificación de la matriz de compatibilidades", consistente en que se realicen diversas modificaciones a la matriz de compatibilidad respecto a los usos y destinos permitidos para el uso de suelo "Parque Tecnológico", para efecto de que, se señalen como permitidos o compatibles los siguientes usos:

1. Establecimiento para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, industriales y de servicios. Lámpara, refaccionaria. Implementos agrícolas;
2. Tienda de maquinaria y materiales para la construcción y acabados, Tablaroca, muebles para baño y cocina, pintura y azulejo, pisos, alfombras, artículos de plomería y eléctricos, lámparas, ferretería, vidriería.
3. Venta de materiales y productos prefabricados para la construcción y acabados, tabla roca, pisos, azulejos, muebles de baño y cocina.
4. Maderería, venta y alquiler de cimbra.
5. Tienda de pinturas y/o impermeabilizantes.
6. Venta de materiales metálicos.
7. Venta y renta de maquinaria y equipo pesado, grúas, trascabos, plantas de luz, bombas industriales y motobombas.
8. Depósito de productos perecederos, frutas, legumbres, carnes, pescados y maiscos, lácteos y granos.
9. Depósito de productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, mpices, alfombras, telas o similares. Aparatos electrónicos, materiales de construcción, vehículos y maquinaria, cerveza, refresco y materiales reciclables.





10. Productos para ganadería, agricultura y silvicultura. Silos y tolvas de granos.
11. Compra venta, recolección, preparación, selección y reciclamiento de: fierro, chatarra, metales no ferrosos, material de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y otros desechos. Deshuesadero de autos.
12. Salón y/o jardín de eventos sociales, banquetes y fiestas.
13. Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafetería, fonda, lonchería, taquería, fuente de sodas, antojería, tortería, cocina económica, pizzería, ostionería, merendero, comida rápida, cafés.
14. Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.
15. Servicio de jardinería, mantenimiento de jardines, lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles.
16. Estación de radio y estudio de televisión, grabación y cine.
17. Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos.
18. Sitio de taxi.
19. Talleres de soldadura, tapicería de automóviles y camiones, talleres de instalación y reparación de equipos de sonido para vehículos y autoestéreos y equipos de cómputo.
20. Grúas, montacargas, transportadores.
21. Taller automotriz y de motocicletas (eléctrico, mecánico, hojalatería y pintura, enderezado, mofles, radiadores, transmisiones, parabrisas y cristales). Modificación de vehículos, instalación y carga de acumuladores.
22. Vulcanizadora, servicio de suspensión, alineación y balanceo.
23. Servicio de lavado y lubricación manual y mecánico de vehículos.
24. Planta potabilizadora, cárcamo de bombas, tanques y pozos de agua potable, Planta de tratamiento de agua residual, laguna de oxidación, de control y de regulación.
25. Garita y caseta de vigilancia.
26. Central y estación de policía, encierro de vehículos oficiales, oficinas de policía bancaria, comercial, privada y de alarmas.
27. Torres y/o sitios para antenas de comunicación y torres o sitios celulares denominados radio bases; Tipo I auto-soportada (contenedor con torre en patio); Tipo II: arriostrada (salas con antenas en azotea); Tipo III: monopolar (salas con antenas en azotea).
28. Cajonera Tipo 1: "para surtir al público en general". Las siguientes características están calculadas para un depósito de gas LP con capacidad máxima de 5000 litros, un tanque suministrador, dos dispensarios o bombas y área para el abastecimiento.
29. Estaciones de servicio (gasolineras): Tipo I: los obligatorios según normas de PEMEX, buzón postal; Tipo II: los obligatorios según normas de PEMEX, buzón postal, teléfono público local y larga distancia, lavado automático de automóviles, centrifugado de



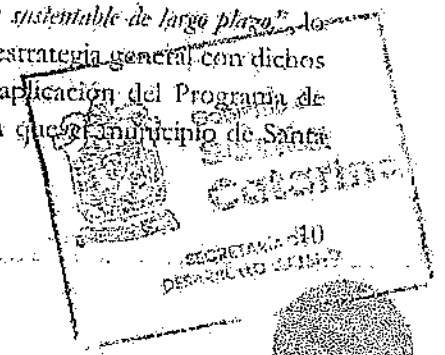
combustibles diésel; Tipo III: los obligatorios según normas de PEMEX; venta y/o reparación de neumáticos, refaccionaria automotriz, taller eléctrico y mecánico; tienda de conveniencia, fuente de sodas, cafetería y restaurante, motel y/o trailer park.

Lo anterior por ser giros compatibles para los usos de suelo de Industria Ligera e Industria Pesada, y de la misma naturaleza del uso de Parque Tecnológico, es decir, de índole industrial, lo cual, a la luz del principio general de Derecho, de quien puede lo más puede lo menos, bajo la premisa de que el uso de suelo de Industria Pesada va orientado al mayor impacto y afectación, y en este se permiten usos complementarios, es inconcuso que para el uso de Parque Tecnológico orientado a fomentar la innovación y tecnología, y por ende genera un menor impacto y afectación en comparación al uso de Industria Pesada, es claro que también deben permitirse los usos complementarios previamente señalados.

Expuesto lo anterior, esta Autoridad considera dicha solicitud como parcialmente procedente, ya que se determina que se contemplarán estas actividades en la matriz de compatibilidad de usos de suelo de forma condicionada, por lo cual se revisarían las actividades generales en dicha matriz así como su factibilidad como permitidos, condicionados o prohibidos. Esta Autoridad no puede permitir de forma general los usos solicitados por su representada, toda vez que, a efecto de mantener la vocación del Distrito Parque Tecnológico, se deberá evaluar en una solicitud de licencia de uso de suelo determinada que en su momento ingrese el propietario del Inmueble, de ahí que se encuentren condicionados dentro de la matriz.

OCTAVO. Respecto del décimo de su planteamiento denominado "Modificación a las afectaciones viales propuestas" en el cual solicita se eliminen las afectaciones viales proyectadas y numeradas con los números 22, 64 y 69 en el Plano "Estrategia vial" clave "E-03", toda vez que a su criterio, el plano de "estrategia vial" clave "E-03" establece múltiples afectaciones sobre los predios de su representada, ello en aras de contar con una estructura vial lógica, práctica y funcional, siendo que la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, tiende a privilegiar la utilización funcional de las vialidades antes que la continua apertura de nuevas vialidades (para desincentivar el uso del vehículo particular).

Esta Autoridad consideró improcedente dicha solicitud, ello en consonancia con la "Ley Local" y las directrices delineadas en el "Programa de Movilidad de la Zona Metropolitana de Monterrey al 2040", el cual define de manera precisa "... las acciones y proyectos de forma prioritaria y estabonada para ser implementados en una secuencia de corto y mediano plazo, pero con una visión sustentable de largo plazo." lo que determina que dicho Programa debe de seguir y coincidir con una estrategia general con dichos instrumentos, debiendo tomarse en cuenta que la importancia de la aplicación del Programa de Movilidad de la Zona Metropolitana de Monterrey al 2040, reside en que el municipio de Santa





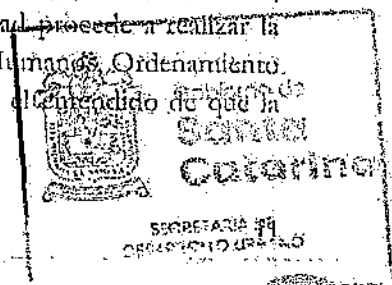
Catarina, está considerado como parte de la Zona metropolitana de Monterrey (ZMM), y por ende existe una necesidad de conectarla de forma eficiente, segura y pública con el resto de la ZMM.

En este sentido, se reitera lo improcedente su planteamiento, dado que la propuesta de vialidades incluida en el Programa se ajusta rigurosamente a las disposiciones legales consagradas en el Capítulo Sexto de la modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, específicamente en los artículos 93, fracciones I a la V, y 94 de la "Ley Local", en el entendido de que los planteamientos plasmados en el Programa y a los que hace referencia, son el resultado de un análisis técnico, social, económico y político, cuya función primordial es la de servir y crear un entorno propicio para el crecimiento urbano del Municipio de Santa Catarina. En concordancia con los criterios de la "Ley Local", se prioriza una dimensión social acorde con el interés público y el beneficio social y de movilidad de los ciudadanos de Santa Catarina, Nuevo León.

Así mismo debe tenerse en cuenta que la Ley Local en el artículo 4, establece como un principio de política pública el Derecho a la ciudad, que busca garantizar a todos los habitantes el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, en tanto que el principio de Accesibilidad y Movilidad urbana busca entre otros fines, contar con red vial operativa y funcional donde se privilegie la movilidad no motorizada, lo que hace necesario prever las adecuaciones viales necesarias para permitir la adecuada movilidad de la población actual y futura, resultando de tal manera improcedente disminuir o eliminar opciones de vías públicas para una movilidad adecuada y funcional.

NOVENO. Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima (debiendo ser décima primera) correspondiente a la página 21, 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 ésta 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



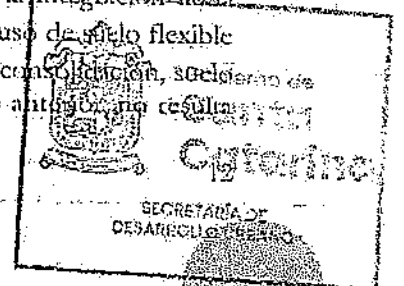


modificación de la presente referencia no afecta o modifica de forma sustantiva el desarrollo del Programa, ya que, dicho error no trastoca el fondo del contenido del programa.

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 XLV 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; construcción, desarrollo estratégico, Distrito Parque Tecnológico y Distrito La Virgen. No obstante lo anterior, no resulta



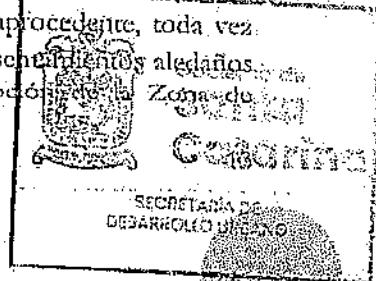


procedente su solicitud en cuanto a la liberación máxima permitida por la ley para la zona de mejoramiento urbano, toda vez que dichos lineamientos tienen que presentarse de acuerdo a la dimensión social del Programa, al aprovechamiento de la zona y al interés general de la comunidad, por lo que, los 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 en congruencia 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 tipo 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, y 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 de 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 y aledaños 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.

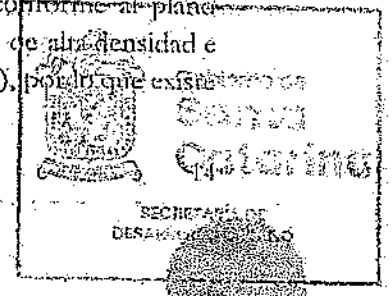
Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.”

“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:

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.

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 planeamiento E-02A de Zonificación de Secundaria en dicha zona se autorizan usos de suelo de alta intensidad e intensidad (para comercio y servicios como los usos H.M.5000, H.M.1500 y SUA), por lo que existe



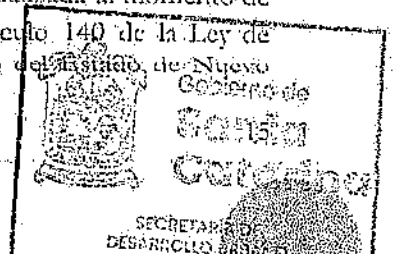


una clara contradicción, y solicita se modifique la proyección de desarrollo y crecimiento de dicha zona, a fin de hacerla compatible con los usos de suelo habitacionales de alta densidad y los usos comerciales de servicios de baja, media y alta intensidad, tal como se encuentra proyectado conforme al 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.

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, y resulta lo 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.





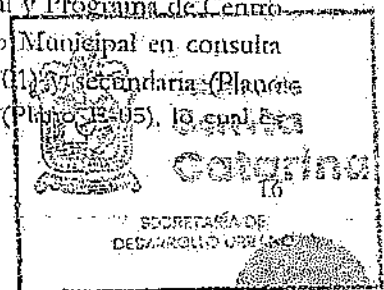
León, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta procedente, por lo que se eliminarán las referencias al "número de viviendas por lote" en las tablas 55, 56, 57 y otras aplicables dentro del Programa.

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 regirán 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 (Planos E-02A) así como las políticas de zonificación para el desarrollo urbano (Plano E-05), lo cual es

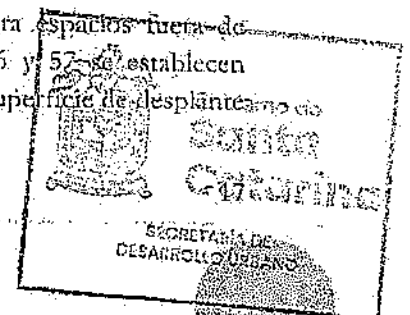




contrario al artículo 88, fracción III, inciso d) de la Ley Local, ya que un Programa de Desarrollo Urbano Municipal únicamente puede contener la zonificación para el desarrollo urbano, no así la zonificación secundaria, la cual debe ser aprobada a través de un programa de desarrollo urbano de centro 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 planos 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.

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 planos 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.

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 desplanteamiento es





es absolutamente 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.

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 estos 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.



Gobierno de
Santa
Catarina

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO

18.



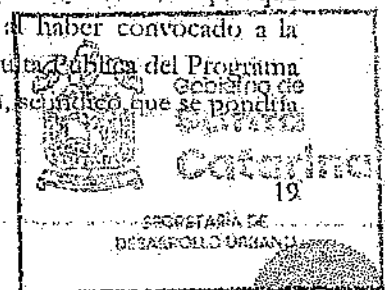
DÉCIMO. Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima primera (debiendo ser décima segunda) de la página 27, denominada "Ilegalidad del plazo y lugar de recepción de planteamientos de la consulta pública", mediante el cual solicita se regularice y se reponga el presente 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 sólo 30-treinta días hábiles, pues haber acordado el plazo de la consulta a tan sólo 30-treinta días hábiles, ésta 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 será 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 sólo 30-treinta días hábiles, sin haber fundado y motivado dicha circunstancia, esta Autoridad tiene a bien comentarle que, toda vez que si 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 sólo 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 únicamente como 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 sólo 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



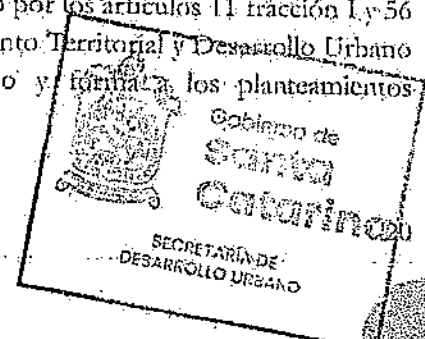


a consulta pública por el término de 30-treinta días hábiles, e incluso desde cuando empezaría a contar dicho plazo; de ahí que al haber existido plena certeza del plazo con el que se contaba; se respetaron los derechos fundamentales de los ciudadanos dando certeza plena.

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 cada 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 trasgredir un derecho fundamental, benefició a la Ciudadanía, incluso, el hecho de que se haya señalado una sede complementaria amplió y facilitó la posibilidad de la Ciudadanía para comparecer a la Consulta, puesto que el señalamiento de dicha 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 adscrito a este Municipio se negó a proporcionarle información relativa a la fecha y hora en que será celebrada 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 trasgredir 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, entendiendo 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 ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____