



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.
No. Oficio SEDU/0195/2024
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0034



4

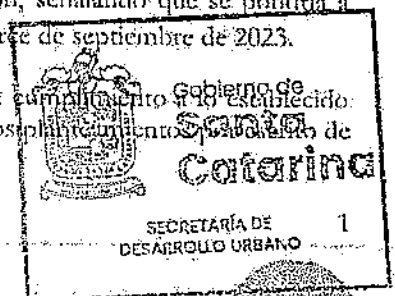
C. Emilio Tadeo Lazcano Segura, como encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano, según consta en el Acuerdo para Designación de Encargado del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano que otorga el C. Ing. Jesús Ángel Nava Rivera, Presidente Municipal de Santa Catarina Nuevo León, de fecha 31 de agosto de 2023, y en representación del R. Ayuntamiento Del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León para efectos del Programa Municipal De Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035 (también pudiendo ser denominado como el "Programa"), facultad otorgada mediante el Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo 11/2023-II con fecha del 15 de marzo de 2023, y en cumplimiento de las 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 fundada y motivada a la propuesta ciudadana formulada por el C. [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] recibida durante la consulta pública del "Programa" el pasado 25-veinticinco de octubre de 2023, misma a la que le fue asignada el número de folio No. P-0034, 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 recibirán, 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-dóce 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 ciudadanos 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

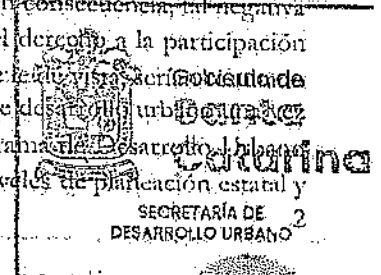
ÚNICO. La autoridad municipal ha realizado un estudio minucioso y detallado de los planteamientos, sugerencias u observaciones recibidas en el proceso de consulta pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, entre ellos, los propuestos por su representada en su escrito, en el cual el C. [REDACTED] comparece ostentándose como propietario de diversos inmuebles ubicados en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León, entre los cuales se encuentran los ubicados dentro del régimen de propiedad en condominio denominado [REDACTED] que se localiza en la carretera [REDACTED] la calle [REDACTED] código postal [REDACTED] que se identifican con los números de expediente catastral [REDACTED] lo que pretende justificar con la copia certificada de la Escritura Pública [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, 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, 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 estables 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 ser beneficiario, se han sometido a la opinión del Estado, a través de las Dependencias Estatales competentes en materia de desarrollo urbano, las cuales 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





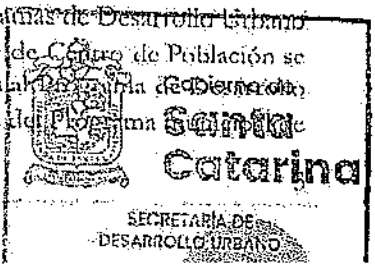
federal, en cuyo caso, no existe obligación legal impuesta por el texto normativo aplicable a esta Autoridad para dar vista de tales modificaciones, atento a lo dispuesto en los artículos 56 y 59 de la Ley Local expresamente establecen el procedimiento a seguir, que en su parte conducente, disponen:

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 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: 1.- 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





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 esta Ley.” (énfasis añadido).

En ese sentido, no le asiste la razón a su representada, 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, sino 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 representada 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 su solo documento.



Santa
Catarina

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO



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..."

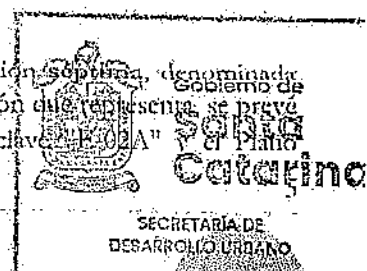
Bajo ese contexto, al existir disposición expresa, es clara la legalidad de introducir en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal, la zonificación secundaria, más aún que este Programa debe considerarse como el programa principal, y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, como accesorio 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 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, sí 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 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 diseños 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 la clasificación de la zona donde se ubica su inmueble y el uso de suelo que le corresponde.

Con lo antes descrito, se permite 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 "Usos de Suelo", en la que refiere esencialmente: a) que para el predio de la sucesión que representa se prevé uso de suelo de industria ligera de acuerdo al Plano de "Zonificación Secundaria" clave "E-02A" y el Plano





"Zonificación Secundaria Municipal" clave "E-02B" el cual considera adecuado siempre y cuando se permitan los usos industriales específicos derivados de autorizaciones antecedentes, respetando así derechos adquiridos y sin afectar las inversiones llevadas a cabo para la ejecución de los usos industriales existentes; b) 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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo cual, los lineamientos transcritos resultan cuestiones que no deberían ser incluidas en el instrumento en consulta; c) los lineamientos propuestos no corresponden con los inmuebles que integran las zonas con usos de industria ligera, así, la superficie mínima del lote de 3000 metros cuadrados no corresponde a la superficie de muchos inmuebles existentes en zonas con usos de industria ligera, lo que provocara un linbo para dichos inmuebles. En ese sentido, se tiene que el frente mínimo de lote propuesto en 40 metros resulta inconsistente con el tipo de giros que se puede lograr en industria ligera, por lo cual propone que para los usos de industria ligera se contemplen los lineamientos que menciona para que sean incluidos en el reglamento de zonificación correspondiente.

Esta Autoridad considera dichas solicitudes se estiman improcedentes en los términos que a continuación se establecen:

Por lo que hace a que se permitan los usos industriales específicos derivados de autorizaciones antecedentes, respetando así derechos adquiridos y sin afectar las inversiones llevadas a cabo para la ejecución de los usos industriales existentes, debe decirse que de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso de suelo industria ligera prevé diversas actividades en cuanto a su alcance y extensión, por lo que su representación deberá considerar tales alcances en las solicitudes futuras de Licencias de Uso de Suelo, Edificación y Construcción, en concordancia con los Reglamentos que para tal efecto emita esta Autoridad. Ahora bien, respecto de su solicitud, precisamente en el Programa puesto a consulta, particularmente en el numeral 2. de las 6.2.5 Normas Generales, se establece que:

"Se dejan a salvo los derechos adquiridos por los titulares y sus causabientes que provengan de autorizaciones relativas al uso y aprovechamiento del suelo en que se encuentran vigentes o que hayan ejercido su derecho y hayan sido emitidas por la autoridad competente antes de la entrada en vigor del presente Programa."

Ahora bien, para efectos de brindar mayor certeza jurídica a los propietarios de inmuebles que cuenten con derechos adquiridos, esta Autoridad considera a raíz de su solicitud, una modificación al Programa incluyendo que, para aquellos predios con Uso de Suelo Industrial ubicados en las zonas de mejoramiento urbano y/o consolidación, se les reconocerán los derechos adquiridos por licencias o autorizaciones obtenidas previo a la aprobación del presente Programa, mismas que deberán encontrarse vigentes, regularizadas, en uso y en pleno cumplimiento de las obligaciones o condicionantes establecidas dentro de las mismas, lo anterior a efecto de que esta Autoridad emita autorizaciones o licencias relacionadas con acciones urbanísticas que puedan realizarse dentro de dichos predios.

Para efectos de lo anterior, al momento de la solicitud de la autorización o licencia correspondiente que sea solicitada por los interesados, esta Autoridad deberá realizar un estudio polimerizado del estado y la situación de cumplimiento de las obligaciones que deriven de dichas autorizaciones o licencias, a fin de verificar que se encuentren vigentes, regularizadas, en uso y en pleno cumplimiento, previo a la emisión de cualquier autorización o licencia sobre dichos predios para cualquier tipo de acción urbanística.

Respecto 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, esta Autoridad considera que tal solicitud resulta





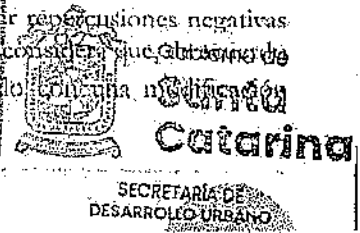
improcedente, toda vez que el artículo 50 de la Ley Local, en su último párrafo señala que los planes o programas se regirán por las disposiciones de la Ley, por las normas oficiales mexicanas que expida la SEDATU y demás normas administrativas federales, estatales y municipales. En ese sentido, la Guía 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 este planteamiento se corrobora como improcedente, ya que dichos lineamientos son parte del contenido que debe tener un Plan o Programas de Desarrollo Urbano.

Por último, por lo que hace a su solicitud de que para los usos de industria ligera se contemplen los lineamientos que menciona para que sean incluidos en el reglamento de zonificación correspondiente, toda vez que los lineamientos propuestos no corresponden con los inmuebles que integran las zonas con usos de industria ligera, así, la superficie mínima del lote de 3000 metros cuadrados no corresponde a la superficie de muchos inmuebles existentes en zonas con usos de industria ligera, lo que provocará un limbo para dichos inmuebles. En ese sentido, se tiene que el frente mínimo de lote propuesto en 40 metros resulta inconsistente con el tipo de giros que se puede lograr en industria ligera, por lo cual propone, 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 benéficos, más aún que debe destacarse que realizar modificaciones de los lineamientos como su representada propone, podría desencadenar consecuencias no deseadas en términos de planificación urbana y sostenibilidad, ello dado que éstos lineamientos representan una estructura fundamental diseñada para mantener la coherencia y la armonía en el desarrollo urbano, y su modificación debería considerar cuidadosamente el impacto en el entorno y la comunidad, siendo necesario hacer mención que las modificaciones propuestas por su parte, no van encaminadas al desarrollo del predio como Industria Ligera, pues la reducción de todos los lineamientos, para permitir desarrollos industriales de tamaño más pequeños, resulta contrario a las dimensiones, espacios y superficies de construcción que requiere una Industria Ligera, sirva de ejemplo las que actualmente se encuentran ya instaladas en el Municipio de Santa Catarina, de ahí que la zona en cuestión no sea idónea para albergar desarrollos de la naturaleza propuesta, pues existen factores tales como restricciones medioambientales, características geográficas y la falta de adecuación a los lineamientos preestablecidos podrían hacer que la modificación solicitada sea incongruente con la realidad física y normativa de la ubicación.

En conclusión, la propuesta de modificación de lineamientos urbanísticos para los predios con uso de Industria Ligera presentada por su representada se considera a la letra improcedente, ya que contradice la visión de beneficio común del Programa de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, y podría tener repercusiones negativas en la planificación urbana y el desarrollo sostenible. No obstante lo anterior, esta Autoridad considera que, de acuerdo con la realidad industrial de la zona, efectivamente se puede aprovechar mejor el suelo con una zonificación





únicamente a la superficie del lote mínimo, pasando esta de 3,000 metros a 1,500 metros cuadrados con un frente mínimo de lote de 20 metros. Por lo anterior, esta Autoridad realizará la modificación correspondiente en el Programa.

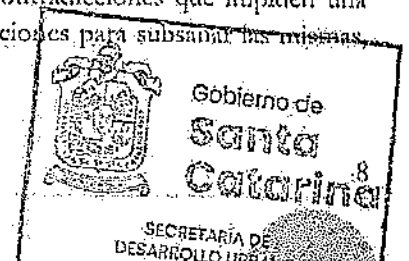
SEXTO. Con relación a los planteamientos de su escrito propuesto en su consideración octava, denominada "Derechos adquiridos", en la que solicita se respeten los derechos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor de nuevos programas o planes de desarrollo urbano, toda vez que, de lo contrario se estaría violando el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo dispuesto en el último párrafo de su artículo 93 de la Ley Local, proponiendo que en el documento en consulta, se exprese el reconocimiento a las autorizaciones que se han otorgado con anterioridad, y no se vean desprotegidos los derechos adquiridos, esta Autoridad considera procedente tal petición en cuanto al respeto los derechos adquiridos, ello dado que el Programa de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, es un instrumento que tiene por objeto el ordenamiento territorial y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, según se establece en el artículo 88 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En este sentido, en dicho Programa se plantean acciones para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, previendo un balance de usos y destinos del suelo, densidades con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente. Ahora bien, respecto de su solicitud, precisamente en el Programa puesto a consulta, particularmente en el numeral 2. de las 6.2.5 Normas Generales, se establece que:

"Se dejan a salvo los derechos adquiridos por los titulares y sus causabuyentes que provengan de autorizaciones relativas al uso y aprovechamiento del suelo en que se encuentran vigentes o que hayan ejercido su derecho y hayan sido emitidas por la autoridad competente antes de la entrada en vigor del presente Programa."

Ahora bien, para efectos de brindar mayor certeza jurídica a los propietarios de inmuebles que cuenten con derechos adquiridos, esta Autoridad considera a raíz de su solicitud, una modificación al Programa incluyendo que, para aquellos predios con Uso de Suelo Industrial ubicados en las zonas de mejoramiento urbano y/o consolidación, se les reconocerán los derechos adquiridos por licencias o autorizaciones obtenidas previo a la aprobación del presente Programa, mismas que deberán encontrarse vigentes, regularizadas, en uso y en pleno cumplimiento de las obligaciones o condicionantes establecidas dentro de las mismas, lo anterior a efecto de que esta Autoridad emita autorizaciones o licencias relacionadas con acciones urbanísticas que puedan realizarse dentro de dichos predios.

Para efectos de lo anterior, al momento de la solicitud de la autorización o licencia correspondiente que sea solicitada por los interesados, esta Autoridad deberá realizar un estudio pormenorizado del estado y la situación de cumplimiento de las obligaciones que derivan de dichas autorizaciones o licencias, a fin de verificar que se encuentren vigentes, regularizadas, en uso y en pleno cumplimiento, previo a la emisión de cualquier autorización o licencia sobre dichos predios para cualquier tipo de acción urbanística.

SÉPTIMO. Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración novena, denominada "Inconsistencias 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.



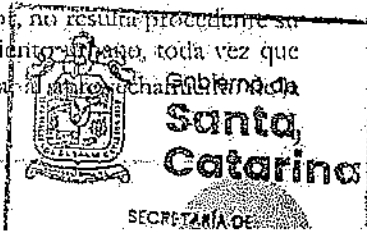


I. En cuanto a la "Referencia y aplicación de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León", en el cual refiere que esta norma está derogada a partir de la publicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 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, 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, toda vez que dichos lineamientos tienen que presentarse de acuerdo a la dimensión social del Programa.





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 prevengan los planes o programas de desarrollo urbano, las siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: ..."*, esto es que al establecer una densidad no significa que ésta debe ser la misma para todas las zonas del municipio, si no que deberá ser acorde a las características predominantes de cada zona, es por ello que el citado artículo 140 establece 12 diferentes tipos de densidades, desde el tipo A de 1 vivienda por hectárea, hasta el tipo L de 250 viviendas por hectárea, las que se establecen territorialmente en el Programa de Desarrollo Urbano.

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 usos 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 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 con 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: K

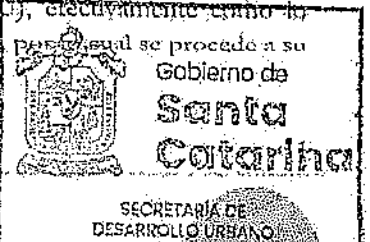
I. Permitteds o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.

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 (CCVP)", 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.

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 referente 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 (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 para tales efectos la zonificación primaria y la zonificación secundaria, está aunado a que dicho artículo en su último párrafo establece que el municipio podrá realizar el 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, además de señalar que el plan o programa municipal y el de centro de población se pueden realizar en un solo documento, sin establecer una condicionante de población municipal mínima requerida.

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 que la 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 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.





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 Asociación 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 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.

OCTAVO. Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima, denominada "Estrategia vial, Impacto negativo de Ciclovías", se le comunica que dicho planteamiento se considera improcedente, toda vez que el artículo 167 de la Ley local, establece que:

"El Estado y los Municipios deberán promover y preferir en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes vehiculares a mejorar las condiciones en que se realizarán los desplazamientos del peatón, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tráfico, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado, el reconocimiento y el respeto a la siguiente jerarquía:

- I. Personas con movilidad limitada y peatones;
- II. Usuarios de transporte no motorizado;
- III. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;
- IV. Prestadores del servicio del transporte público de pasajeros;
- V. Prestadores del servicio de transporte de cargas;
- VI. Usuarios del transporte particular"





De igual manera la Ley de Movilidad Sostenible y accesibilidad para el Estado de Nuevo León, es congruente con la Ley local, al establecer en el artículo 5, que se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial, a los peatones y ciclistas, dándoles preferencia por encima de otros medios de transporte, de tal manera que los proyectos de ciclo vías además de ser acordes a lo dispuesto por las leyes antes citadas, abogan a una movilidad más sustentable.

De tal forma que, en el uso de la vía pública por los diferentes medios de desplazamiento, se debe dar prioridad a los movimientos no motorizados (peatones y ciclistas) por sobre los medios de desplazamiento motorizados.

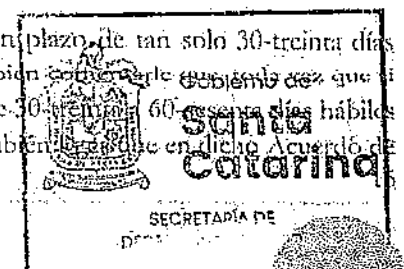
Así mismo le informó que los proyectos de Red de Ciclo vías están contenidos en el "Programa de Movilidad de la zona metropolitana de Monterrey al 2040", mismo que define de manera precisa "... las acciones y proyectos de forma priorizada y estabonada para ser implementados en una secuencia de corto y mediano plazo, pero con una visión sustentable de largo plazo." En dicho Programa de Movilidad se privilegian los sistemas integrados de transporte multimodal incluyendo el ciclismo urbano y movilidad activa, promoviendo los viajes no motorizados y su conexión con el transporte público, Dicho objetivo se categoriza como "primordial" hasta lograr aproximadamente 723 setecientos veintitrés kilómetros.

Siendo conscientes de los daños medioambientales que representan los viajes motorizados, Santa Catarina forma parte de municipios metropolitanos donde es predominante el automóvil con un 46.75% de los viajes totales del reparto modal. En este sentido, es claro el objetivo del Programa, plantear las estrategias y acciones que permitan a los ciudadanos alcanzar una mejor calidad de vida y desarrollo económico, creando las condiciones urbanas que garanticen el 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.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 32, fracción V de la Ley Local, "... la preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera..." Es declarada como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas, razón por la cual está considerada dentro del Programa.

NOVENO. Respecto al planteamiento de su representada, propuesto en su consideración décima segunda (debiendo ser décima primera), 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 acortado 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 siguientes:

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 señalarle 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 solo 30-treinta días hábiles, también es cierto 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:

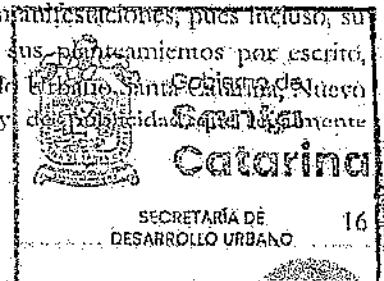
“Artículo 56...

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 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 de Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, se desarrolló y se sujetó a los lineamientos procedimentales y de publicidad para el presente






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 ENTIENDE 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.