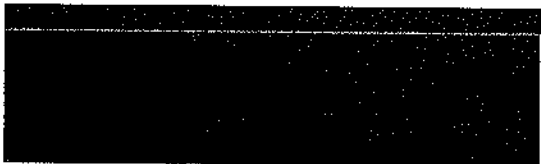




Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.  
No. Oficio SEDU/0206/2024  
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0045



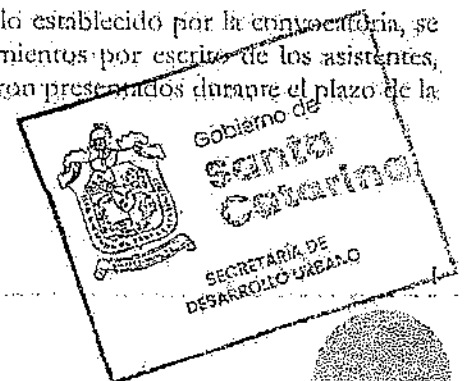
C. Emilio Tadeo Lazcano Segura, como encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano, según consta en el Acuerdo para Designación de Encargado del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano que otorga el C. Ing. Jesús Ángel Nava Rivera, Presidente Municipal de Santa Catarina Nuevo León, 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 su carácter de representante legal de [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-0045, al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** En Sesión Ordinaria de Cabildo No. 11/2023-II de fecha 15 de marzo de 2023, se autorizó sea sometido a Consulta Pública el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, por el plazo de 30 a 60 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 en la citada dependencia en un horario de las 8:00 a las 17:00 horas, siendo a partir del día siguiente de la publicación.

**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 llevada 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-docé 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 de octubre de 2023 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 Municipal de Desarrollo Urbano 2023-2035 Santa Catarina, Nuevo León, la autoridad municipal tiene 30-treinta días hábiles para dar respuesta a los planteamientos improrrogables, 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.** Que la autoridad municipal ha realizado un estudio 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, de acuerdo con lo expuesto por los artículos 115 fracción V inciso a) y c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículos 14 y 181 fracción II inciso a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y después de analizar exhaustivamente su escrito:

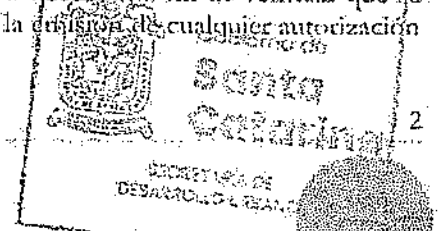
### RESUELVE

**PRIMERO.** Respecto del primero de sus planteamientos sobre el "Reconocimiento de los derechos adquiridos sobre el Inmueble" me permito señalar 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 causahabientes que propongan 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 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.





**SEGUNDO**, Por otro lado, en cuanto a su segundo planteamiento "Falta de Zonas de Salvaguarda" consideramos imperativo mencionar que, de acuerdo a la Ley Local, uno de los principios rectores de la planeación de los Asentamientos Humanos y el ordenamiento territorial es el Derecho a la ciudad, mismo que consiste en "... garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia...", así como la Equidad e inclusión, el cual consiste en "... garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades comunitarias de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades...".

En dicho sentido, el Programa contempla las Zonas de Consolidación y Mejoramiento Urbano, a efecto de lograr un mejor aprovechamiento del espacio público con una visión social y de beneficio al interés general de la población santacatarinense. Dichas zonas de consolidación y/o mejoramiento urbano, previendo para estas en concordancia con las fracciones LXXXVI y XCI del artículo 3 de la Ley Local, el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación, así como un aprovechamiento más eficiente y balance en los usos y destinos del suelo, respectivamente.

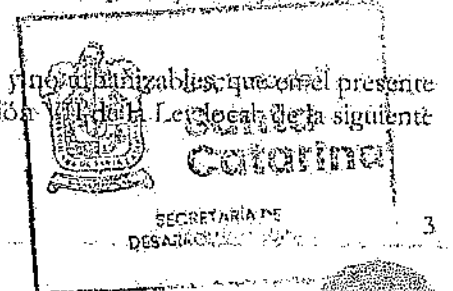
En lo que respecta a las industrias existentes en la zona, en su atento escrito se señala que la empresa en lo general lleva a cabo actividades industriales, sin especificar si se trata de una industria ligera o pesada, de tal manera que no se pueden determinar si se trata o no de las actividades incluidas en el listado de las que requieren zona de salvaguarda que establece el artículo 86 de la Ley Local.

Por lo anterior, se considera improcedente su planteamiento, puesto que para la zona de ubicación del predio, no es aplicable la previsión de zonas de salvaguarda, al no considerarse en la zona aledaña a los Inmuebles de interés, actividades previstas en la fracción III del artículo 86 de la Ley Local o aquellas contempladas en el Atlas de Riesgo estatal. Ahora bien, se debe de considerar que dicho artículo 86 en la multiplicada fracción III, prevé que las zonas de salvaguarda las deberán tener los predios dentro de su propiedad, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales y residuos peligrosos. Toda vez que la autoridad municipal al momento de la generación del programa no cuenta con solicitudes de licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización de fraccionamientos o conjuntos habitacionales sujetos a régimen de condominio horizontal, no puede determinar dichas zonas de salvaguarda.

**TERCERO**, Ahora bien, respecto del tercer planteamiento referido como "Espuela sobre Av. Lerdo de Tejada" se considera improcedente, toda vez que, mediante el Programa puesto a consulta pública se establece la planeación, regulación y ordenamiento del uso del territorio, lo que es uno de los objetivos de la Ley local, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1 fracción I. Lo anterior mediante la planeación del desarrollo urbano, definido en la fracción LVIII del artículo 3 de la Ley citada:

*"LVIII. Planeación del desarrollo urbano: ordenación racional de acciones que, con la participación social y de los gobiernos estatal y municipal, según su nivel de competencia, tiene como propósito la transformación o conservación de los asentamientos humanos y de centros de población; de conformidad con los principios que la Ley establece, tales como fijar objetivos, metas, estrategias y prioridades; asignar recursos; responsabilidades y tiempos de ejecución, coordinándose acciones y evaluándose resultados;"*

Esta planeación del territorio, es tanto para áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, que en el presente caso se trata de un área ya urbanizada, la cual se define en el artículo 3 fracción I de la Ley local de la siguiente manera:





*"VII. Área Urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;"*

Así mismo es de señalar que las vialidades existentes en esa zona urbanizada, cumplen con las características que las vías públicas deben tener: ser de utilización común, destinada al libre tránsito y servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, según establece la Ley local en la fracción LXXXII del artículo 3, que señala:

*"LXXXII. Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;"*

De tal forma que la referida escuela se ubica en una zona urbanizada, donde convive con áreas habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, que están interconectadas por una red vial existente, operativa y funcional, que permite los desplazamientos de personas y bienes a través de medios de transporte tanto motorizado como no motorizado, donde las calles que integran esta red vial permiten el acceso a los predios e inmuebles colindantes a éstas, por lo cual la presencia de la escuela no limita u obstaculiza la utilización o aprovechamiento de los inmuebles colindantes a dichas calles, en los usos del suelo actuales o previstos en el Programa.

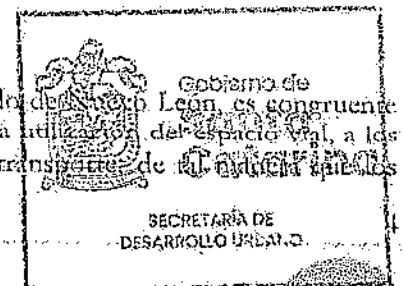
CUARTO. En cuanto al cuarto planteamiento que versa sobre los "Riesgos por Zona Industrial Preexistente" es menester mencionar que el citado artículo 93 de la Ley Local prevé que la autoridad municipal puede modificar los planes o programas de desarrollo urbano en cualquier tiempo, y de forma particular como se cita en su pretensión, por lo dispuesto en la fracción III de dicho numeral, puesto que como se plantea en el Programa, han surgido alternativas más favorables que permitan en la zona de mejoramiento urbano un desarrollo orientado a la sustentabilidad.

Ahora bien, el mantenimiento de derechos adquiridos sobre los inmuebles se encuentra debidamente considerado en el Programa conforme a lo que dispone la "Ley Local", por lo que el interesado deberá mantener vigentes las autorizaciones que correspondan al inmueble para su debida operación. Por lo anterior, se considera imprócedente su propuesta.

QUINTO. Analizando el quinto planteamiento relativo a "Impacto vial negativo de la Ciclovía sobre Av. Díaz Ordaz" se considera imprócedente, toda vez que el artículo 167 de la Ley local, establece que: "El Estado y los Municipios deberán promover y preferenciar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes, encaminados 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 carga;
- 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 la ciudad que los





proyectos de ciclovías además de ser acordes a lo dispuesto por las leyes antes citadas, abonan 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 Ciclovías 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 eslabonada 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 Catalina 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.

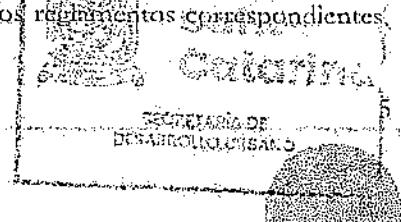
Igualmente, de acuerdo con el artículo 32, fracción V de la Ley Local, "... la preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al medio ambiente y los recursos naturales, incluyendo la calidad del aire y la protección de la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

**SEXTO.** En cuanto al cuarto planteamiento relativo a "Incertidumbre respecto a instrumentos de recuperación de inversiones (Capitación de Plusvalías)" se le comunica que dicho planteamiento se considera parcialmente procedente; toda vez que la Ley local establece en el artículo 120 que el Estado y los Municipios conjunta o individualmente, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de uso de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, con el objeto de, entre otros fines lo dispuesto en la fracción IX, relativa a: "Combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano".

De igual manera el artículo 96 de la Ley local, establece que los planes y programas serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el estado y corresponderá a las autoridades competentes la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos y otras obras de interés públicos urbanos, sean pagadas preferentemente por las personas que resulten beneficiadas directamente por las obras o servicios.

No obstante lo anterior, de la revisión de dicho Instrumento, esta Autoridad ha realizado un estudio pormenorizado sobre el impacto que pudiera tener en la ciudadanía y por lo tanto, ha decidido eliminarlo del Programa.

Por lo tanto, es de señalar que la Ley de la materia establece la figura de captación de plusvalías y señala además que los costos de ejecución de obras y acciones de interés público urbano, se carguen de manera preferente a los que se beneficien directamente de los mismos, sin embargo, es de conceder que el Programa puesto a consulta pública no establece las especificaciones o condicionantes necesarias para su aplicación generalizada, por lo cual se harán los ajustes necesarios para que tales regulaciones sean realizadas en los reglamentos correspondientes para su correcta aplicación.

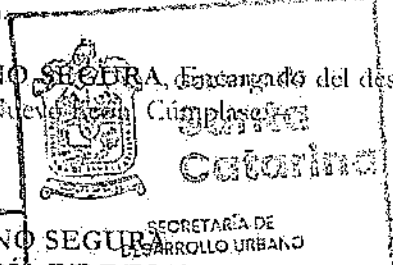




Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracción I, II y XXVI, 14, 20, 56 fracción VI y 87, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 14, 16 fracción IX y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Santa Catarina, Nuevo León; doy respuesta en tiempo forma a los planteamientos considerados en su escrito.

Procedáse 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, y de manera supletoria lo previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el 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.



**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 \_\_\_\_\_, constituído 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 \_\_\_\_\_

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.