



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.  
No. Oficio SEDU/0214/2024  
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0053-1



Presentes.-

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 Naya 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 los C. [Redacción] 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-0053-1, 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 36 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-doce y 13-trece de septiembre de 2023, se convocó a la comunidad a participar en el proceso de planeación urbana para la Consulta Pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2023-2035, Santa Catarina, Nuevo León, señalando que se pondría a consulta pública por el término de 30-treinta días hábiles, contados a partir del 14-catorce de septiembre de 2023.

**TERCERO.** Que en fecha 25 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 improcedentes, prorrogables a 60-sesexenta días hábiles.

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

### CONSIDERANDO

**ÚNICO.** 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 respeto a los derechos adquiridos, en razón a las autorizaciones obtenidas respecto al lote de nuestra propiedad..." y para lo cual plantea, "... incorporar al instrumento de planeación y su Matriz de Compatibilidad lo solicitado...", me permito señalar que es considerado parcialmente procedente, ya 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 dicho planteamiento, 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 emitidos por la autoridad competente antes de la entrada en vigor del presente Programa."*

**SEGUNDO.** Por otra parte, en cuanto a su segundo planteamiento "... determinar las densidades de vivienda conforme a lo dispuesto por el artículo 140 de la Ley Local y no establecer densidades sin sustento técnico-jurídico", me permito mencionar que dicha Ley en el artículo 140, establece los rangos de densidad según el Tipo a que corresponde, estableciendo para cada Tipo de densidad el máximo de viviendas que aplicaría para cada uno de ellos, esto es, se trata de la densidad máxima que se deberá permitir en cantidad de viviendas por hectárea, lo que implica que podría señalarse en los planes y programas de desarrollo urbano, cantidades menores a las indicadas en el artículo 140 de la Ley Local, por lo cual el Programa puesto en consulta está ajustado a las densidades señaladas en dicha Ley resultando improcedente este planteamiento.



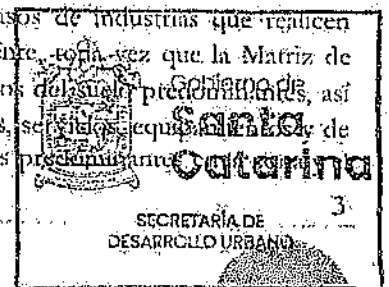


**TERCERO.** En cuanto a su tercer planteamiento "... Modificación a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, así como a todo párrafo donde se haga referencia a los corredores y subcentros urbanos y se permita una densidad de hasta 90 viviendas por hectárea..." me permito mencionar que su planteamiento resulta parcialmente procedente, toda vez que en lo relativo las densidades que propone para los corredores urbanos y subcentros urbanos se harán los ajustes pertinentes para asignarle la densidad de acuerdo a las características de estos espacios urbanos; en cuanto a los usos del suelo para dichas zonas, el artículo 156 de la Ley Local, establece para los subcentros urbanos como usos de suelo predominantes a los comercios, oficinas, recreación a cubierto, restaurantes, servicios bancarios y personales y como usos comerciales, entre ellos a los departamentos de vivienda en plantas altas. En lo referente a los corredores urbanos, la misma Ley en el artículo 3 fracción XVIII, indica que en los programas de desarrollo urbano se establecerán, para los corredores urbanos, usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicio, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano. De lo anterior se colige que los usos de suelo habitacionales multifamiliares y mixtos están previstos en la Ley Local como usos permisibles en los corredores y subcentros urbanos y en ese sentido en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo se establecen los usos permitidos, condicionados y prohibidos, según se trate de corredores o subcentros urbanos. De tal manera que su planteamiento resulta parcialmente procedente y en ese sentido se harán los ajustes pertinentes al Programa puesto a consulta pública.

**CUARTO.** En cuanto a su cuarto planteamiento "... que los inmuebles que estén frente y/o colinden con la Av. Capitán Lucas García, de las colonias Lomas de Santa Catarina, Mitador de las Miras, hasta llegar al desarrollo denominado Intercity, pasen a formar parte de la zona de Consolidación" me permito informarle que este planteamiento es improcedente, toda vez que la clasificación asignada como Zona de Transición es acorde a las características que presentan los lotes, predios e inmuebles ubicados en esa zona, identificándose áreas de vivienda, industrias y grandes baldíos urbanos. Lo anterior siendo congruente con la descripción que hace la Ley Local de las zonas de Transición, que en el artículo 3 fracción XC de la Ley Local, señalando que se trata de "... territorio delimitado e identificado en el plan de Desarrollo Urbano con tendencias de cambio de uso de suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano", y en ese sentido el Programa puesto a consulta pública, establece que en dichas zonas se busca dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, así como el desarrollo de infraestructura para la movilidad sustentable.

**QUINTO.** En cuanto a su quinto planteamiento "... que se considere a la Av. Capitán Lucas García, como corredor urbano, lo que debe regir igualmente para toda aquella vialidad con jerarquía de vialidad primaria o secundaria en su carácter de colectora o subcolectora", me permito informarle que este planteamiento es procedente y en ese sentido se harán las adecuaciones pertinentes al documento del Programa, para indicar como corredor urbano a las vialidades correspondientes.

**SEXTO.** En cuanto a su sexto planteamiento que en términos generales menciona: "que en la Matriz se proponen zonas por usos de suelo predominantes y se describen los giros o aprovechamientos, indicando los usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos, siendo que la norma indica que ya no debe existir una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y los centros de trabajo, salvo en los casos de industrias que realicen actividades riesgosas"; me permito informarle que este planteamiento es improcedente, toda vez que la Matriz de Compatibilidad no establece una clasificación por usos predominantes, ya que los usos del suelo predominantes, así como la estructura para la movilidad existente o prevista, la existencia de comercios, servicios, equipamientos y de grandes baldíos en la zonas, entre otras variables, permite identificar las características predominantes.





posible potencial de utilización o aprovechamiento, para una vez identificados los diferentes tipos de zonas, establecer los usos del suelo permisibles en estas, según dichas características. En cuanto a lo que menciona sobre la Ley Local, que establece que ya no debe existir separación entre los usos del suelo, salvo en el caso de usos industriales riesgosos, me permito informarle que lo que señala la Ley Local en el artículo 86 fracción II inciso b), es lo siguiente:

*"b) En las zonas que no se determinen de Conservación: 1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables; por lo que se deberá de promover la mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas residenciales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial."*

En ese sentido se reitera que este planteamiento resulta improcedente, ya que si bien es cierto que la Ley establece que no debe existir separación entre los diversos usos, también señala las condicionantes que se deberán observar, como es, que no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad; por lo tanto dichas condicionantes permitirán que no se ubiquen en colindancia usos del suelo incompatibles entre sí, y en ese sentido la Matriz señala los usos del suelo que no impactarían en las zonas y en caso de ser indicados como uso condicionado se deberá cumplir con las condicionantes que señale el Reglamento municipal correspondiente, a fin de evitar o mitigar los impactos que podrían generar. En cuanto a los usos del suelo comerciales, de servicio e industriales de alto impacto e incompatibles con la vivienda, se indican en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo, como usos permitidos o condicionados en aquellas zonas que presentan mayor aptitud para albergar ese tipo de instalaciones.

**SÉPTIMO.** En cuanto a su séptimo planteamiento donde en general propone "que, para las zonas de crecimiento, zonas de mejoramiento y zonas de consolidación, diversos usos o giros específicos que enumera, se incorporen a la Matriz de Compatibilidad, y en caso de que ya estén en la relación de la citada matriz, se considere como no incluido en esta petición"; me permito informarle que este planteamiento es improcedente, toda vez que el listado de usos o giros específicos, que señala en su escrito, está incluido en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Programa; en cuanto a la compatibilidad de dichos usos o giros específicos, esta se indica según los tipos y características de las zonas que conforman la zonificación secundaria del Programa; a través de la referida Matriz de Compatibilidad y se muestran gráficamente en el plano de Zonificación Secundaria del Programa.

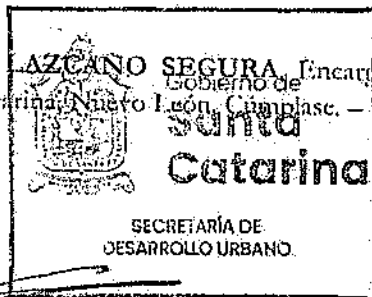
Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fracción I, II y XXVI, 14, 20, 56 fracción VI y 87, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 14, 16 fracción IX y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración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

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, 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, Cmplasc. -



**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, entendiéndola 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.