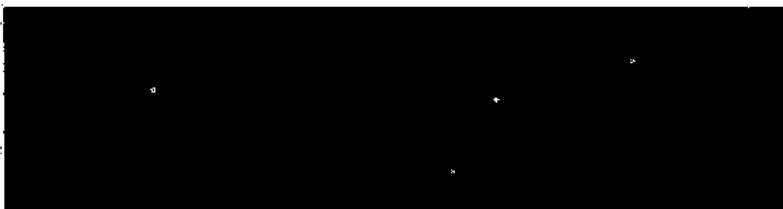




Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.  
No. Oficio SEDU/0216/2024  
Asunto: Respuesta a planteamiento folio P-0054



C. Emilio Tuleo 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 de la [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-0054, 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 someter 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-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 en la convocatoria, se realizó la segunda audiencia pública, en la que se recibieron los planteamientos [REDACTED] 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, prórrogables 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

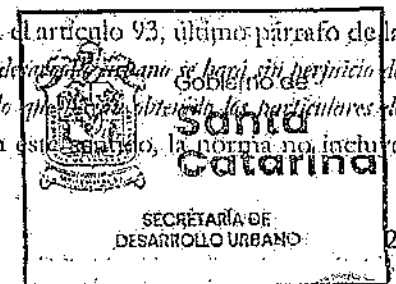
ÚNICO. Que la autoridad municipal ha realizado un estudio detallado de los planteamientos, sugerencias u observaciones recibidas en el proceso de consulta pública del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, de acuerdo con lo expuesto por los artículos 115 fracción 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 "... los derechos adquiridos..." en el cual solicita que se ratifiquen los enunciados que hacen referencia a la protección de los derechos adquiridos sobre los inmuebles, esta Autoridad lo considera parcialmente procedente, toda vez 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 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."*

No obstante lo anterior, se considera importante precisar que de acuerdo con el artículo 93, último párrafo de la "Ley Local" dispone: "... La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencia de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que se obtenga de los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación..." En este sentido, la norma no incluye "... la urbanización y aprovechamiento del suelo..."





No es óbice mencionar que, el Programa no determina que el alcance de la protección de los derechos adquiridos sea de amplia interpretación, a efecto de incluir los permisos de urbanización y aprovechamiento del suelo, incluso en las tres Áreas Naturales que se encuentran dentro del territorio municipal, ya sean federales, estatales o municipales. Por lo anterior y a efecto de mantener los derechos adquiridos sobre los predios, según lo dispone el artículo 93 de la "Ley Local", cada uno de los propietarios deberá prevenir que las autorizaciones al uso y aprovechamiento del suelo se encuentren vigentes a efecto de que esta Autoridad pueda reconocerlos como tales en concordancia con las disposiciones legales anteriormente citadas.

**SEGUNDO.** En cuanto al segundo de sus planteamientos, en el que sugiere modificar la referencia a las Áreas No Urbanizables, esta Autoridad lo considera parcialmente procedente, para realizar los ajustes al Programa a efecto de incluir el precepto normativo correcto para la determinación de las Áreas No Urbanizables.

**TERCERO.** En lo que concierne a su tercer planteamiento, en el que sugiere a esta Autoridad realizar una labor interpretativa de la norma a efecto de permitir la urbanización de áreas con pendientes mayores a 45% que puedan ser provocadas por accidentes orográficos dentro de los predios y por lo tanto, permitir el aprovechamiento del suelo con base a un promedio de la totalidad del predio, esta Autoridad lo considera improcedente, toda vez que el artículo 136, en su fracción III es claro al referir que no serán urbanizables "... las Áreas..." (énfasis añadido) y no como tal, un predio en su conjunto. Por lo que, a efecto de proteger los intereses y la seguridad de los habitantes en las áreas con pendientes mayor a 45%, esta Autoridad mantendrá firme el criterio de la norma en comento.

**CUARTO.** Respecto de su cuarto planteamiento, que tiene como finalidad aclarar en el Programa que, en cuanto a las construcciones dentro de las zonas federales y los derechos de vía se requiera de la autorización, consentimiento o permiso de las autoridades que resulten aplicables, esta Autoridad lo considera parcialmente procedente, puesto que esta Autoridad deberá, en caso de considerarlo oportuno, proponer en las instancias según corresponda los detalles de la Regulación para el Control de la Capacidad de Carga en el Parque Nacional Cumbres de Monterrey, en un instrumento por separado y no en el Programa, por lo tanto realizará la modificación al Programa en tal sentido.

**QUINTO.** Respecto al quinto de sus planteamientos referente al respeto del principio de supremacía de la ley al establecer la Evaluación Técnica de Impacto Municipal (ETIM), donde señala que la figura de Evaluación Técnica de Impacto Municipal no está prevista en la Ley Local, por lo que recomienda que ésta se limite al estudio y análisis del proyecto y se supriman los requisitos y formalidades que no estén previstos en la Ley, me permite informarle que este planteamiento se considera parcialmente procedente y se harán los ajustes pertinentes al Programa para la eliminación de la figura en comento.





Las resoluciones emitidas en los numerales PRIMERO a QUINTO anteriores, resuelven los III.- Planteamientos concretos mencionados en su escrito, por lo que esta Autoridad cumple con la respuesta correspondiente en términos de Ley.

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 SEGUERA, Encargado del despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio de Santa Catarina, Nuevo León.



LIC. EMILIO TADEO LAZCANO SEGUERA

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.