



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.
No. Oficio SEDU/0224/2024
Asunto: Respuesta a planteamiento Fólío P-0062

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

el

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 la persona moral denominada [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-00062, 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-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 imprevistos, prorrogables a 60-sesexenta días hábiles.

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 "Primero. Derechos adquiridos" 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 estableció 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."

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 sus planteamientos "... Segundo: Aprovechamientos y usos del suelo... y Tercero: Estrategia ZONIFICACIÓN SECUNDARIA del Programa de Desarrollo Urbano 2023-2035..." me permito señalar que son considerados improcedentes, en razón de que la presente propuesta del Programa cumple con las disposiciones legales contenidas en el Capítulo Sexto de la Modificación a los planes y programas de desarrollo urbano, artículos 93 fracciones I a la V y 94 de la "Ley Local", ello en razón a que dicha actualización, es consecuencia y se basa en el nuevo desarrollo urbano, como resultado del actual sistema de planeación urbana y ordenamiento territorial democrático y sostenible que atiende a las necesidades de la población en general, aunado a que el Municipio de Santa Catarina se caracteriza por tener una base económica centrada en el sector secundario; por lo que el corazón de la zona urbana presenta una concentración de industria ligera y pesada, la cual ha sido ya absorbida por la expansión del uso habitacional el cual se ha desarrollado en su entorno inmediato, causando una serie de conflictos reflejado desde diferentes tópicos, como contaminación, congestionamiento vial, etc., por lo que apunta a la revisión y propuesta de ajuste de la zonificación secundaria, así como a la continuidad en el fortalecimiento de los mecanismos de participación ciudadana para la toma de decisiones, considerando 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, que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades..."*.

De igual forma, otro de los motivos principales que hacen necesaria la actualización del "Programa", fue la variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen, pues se expedieron nuevos ordenamientos legales como la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28-veintiocho de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, así como en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, que establecen que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, los centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública del derecho a la ciudad; equidad e inclusión; derecho a la propiedad urbana; coherencia y racionalidad; participación democrática y transparente; productividad y eficiencia; protección y progresividad del espacio público; resiliencia, seguridad urbana y riesgos; sustentabilidad ambiental; y accesibilidad universal y movilidad; principios bajo los cuales se ha elaborado "el Programa" en consulta.





En este sentido, el Programa contempla la Zona de Mejoramiento Urbano, misma que se tiene por objeto la recuperación, rehabilitación y regeneración de la zona, catalogándose como un proyecto estratégico y de carácter prioritario, al considerarse una política tendiente al mejoramiento del medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes del municipio. Dicha zona de mejoramiento es aplicable al inmueble de su representada, previendo para esta en concordancia con la fracción XCI del artículo 3 de la Ley Local, un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente.

Es importante mencionar que, de acuerdo con lo que establece la fracción IX del artículo 51 de la Ley Local, el Programa, como parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, vela por mejorar el nivel de vida de la población atendiendo, con la creación de esta zona, una mejora sustancial en las condiciones que son favorables para una mayor seguridad pública y mejoramiento urbano.

Ahora bien, la aclaración requerida respecto de los diversos planos de zonificación secundaria y aquel de zonificación para el desarrollo no es necesaria, ya que cada una de las zonificaciones tiene un objetivo distinto en concordancia con el artículo 3° de la "Ley Local", al referir la zonificación a las áreas que integran o delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes y la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento, mientras que la zonificación secundaria aquella que determina los usos de suelo o destinos específicos, por ello la distinción de las definiciones en la terminología a efecto de estar en cumplimiento con lo que establece la legislación aplicable.

TERCERO. Respecto al planteamiento relativo al señalamiento de "... la escuela del FCC y se respete la operación vehicular de los bienes muebles en la zona...", 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 VII 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 a las aclaraciones sobre el procedimiento del Programa, esta autoridad estima importante mencionar que en cumplimiento por lo dispuesto por el artículo 56 de la "Ley Local", el procedimiento de la consulta pública se llevó a cabo a cabalidad. Las publicaciones periódicas referidas en su escrito, pueden consultarse en los periódicos El Porvenir y ABC los días 11-once, 12-doce y 13-trece de septiembre de 2023, donde 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, por lo que su planteamiento es considerado improcedente.

QUINTO: Dentro de la propuesta planteada relativa a "la Corrección del documento en consulta y los planos de zonificación del documento en consulta y así como también implica la corrección del nombre de la Matriz", me permito informarle que el planteamiento es parcialmente procedente, en razón a que se aclara la denominación del Programa a "Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Santa Catarina, Nuevo León, 2023-2035" y por consiguiente, unificar las denominaciones correspondientes en los documentos derivados, incluyendo la Matriz de Compatibilidad. Ahora bien, se considera improcedente sobre la pretensión de su representada para adicionar en la matriz de compatibilidad referida una nota con relación a la salvaguarda de los derechos adquiridos, así como para que se represente una nota de simbología técnica de las zonas de salvaguarda en las zonas ZMU y USMU, toda vez que, como se mencionó en el punto primero de las presentes resolución, estos ya se encuentran considerados en las Normas Generales del Programa, así como en el último párrafo del artículo 93 de la "Ley Local".

SEXTO: En cuanto a su planteamiento relativo al "segundo párrafo de la página 39 del documento del Programa en consulta", manifiesto que es considerado improcedente, toda vez que la redacción que comenta resulta del diagnóstico técnico que da origen al Programa, además de que, como se ha mencionado con detenimiento en las presentes resoluciones, los derechos adquiridos sobre los Inmuebles se mantienen en cumplimiento por lo dispuesto por el último párrafo del artículo 93 de la "Ley Local", siempre y cuando los propietarios de dichos Inmuebles mantengan vigentes y en cumplimiento las licencias o autorizaciones de uso de suelo, construcción o edificación, según corresponda en la legislación aplicable.





SÉPTIMO: Respecto a su planteamiento relacionado con: "... Aclarar si la clasificación es ZMU o USMU, así como entender los usos permitidos y condicionados...", así como "... Incluir los derechos adquiridos industriales en el alcance de la ZMU o USMU..." esta Autoridad los considera improcedentes, toda vez que tanto la descripción, alcances, así como lineamientos relacionados con los usos de los predios están considerados en el apartado de Usos de Suelo Flexible, así como en las tablas 56 y 57 del Programa, de igual forma la compatibilidad de los usos permitidos para dichas zonas están considerados en la Matriz de Compatibilidades del Programa. Ahora bien, se mantiene improcedente la postura de su solicitud de incluir los derechos adquiridos por la industria en dichas zonas, toda vez que como se comentó a lo largo de la presente contestación, ya se encuentran reconocidos y descritos en los documentos relativos al Programa, por lo que se le invita a mantenerlos vigentes, en uso y en cumplimiento de obligaciones a efecto de que pueda ejercerlos.

OCTAVO: Respecto sus planteamientos sobre "el Plano B-03 Estrategia Vial del Proyecto, en el que se contemplan diferentes acciones que no establecen el origen de su consideración", 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, Acorde de acuerdo con la "Ley Local", y 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 prioritaria y eslabonada para ser implementados en una secuencia de corto y mediano plazo, pero con una visión sustentable de largo plazo." Toda vez que el mismo debe de seguir con una estrategia general.


En este sentido, se considera improcedente su planteamiento, en razón a que la presente propuesta cumple con las disposiciones legales contenidas en el Capítulo Sexto de la Modificación a los planes y programas de desarrollo urbano, artículos 93 fracciones I a la V y 94 de la "Ley Local", ello en razón a que la propuesta se basa en el nuevo desarrollo urbano, como resultado del actual sistema de planeación urbana y ordenamiento territorial democrático y sostenible que atiende a las necesidades de la población en general, lo cual es producto de las condiciones y análisis técnico, social, económico y político, cuya función primordial es la de servir y crear un entorno más adecuado para el crecimiento urbano del Municipio de Santa Catarina, puesto que debe predominar de acuerdo con los criterios de la Ley Local, una dimensión social, acorde con el interés público y el beneficio social de los ciudadanos del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León.

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. 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.

