



Santa Catarina, Nuevo León, a 01 de Febrero del 2024.  
No. Oficio SEDU/0246/2024  
Asunto: Respuesta a planteamiento Folio P-0084



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 del Estado"), me permito dar respuesta fundada y motivada a la propuesta ciudadana formulada por el [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-0084, al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

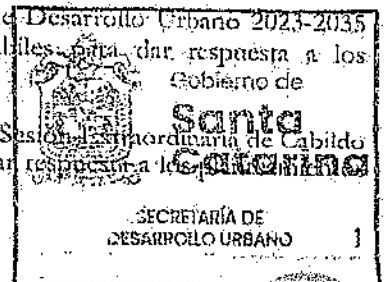
**PRIMERO.** En Sesión Ordinaria de Cabildo No. 11/2023-II de fecha 15 de marzo de 2023, se autorizó ser sometido a Consulta Pública el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León 2023-2035, por el plazo de 30 a 60 días hábiles en la Secretaría de Desarrollo Urbano y en el portal de internet, para que reciba las propuestas, sugerencias y/o comentarios, mismas que se recibirán en la ciudad dependiente 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-dos 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-seSENTA días hábiles.

**QUINTO.** Que en fecha 6 de diciembre de 2023, se aprobó por unanimidad en la Sesión Ordinaria 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**

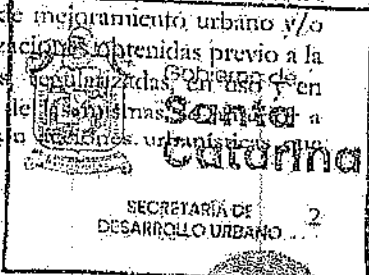
PRIMERO. Respecto de los planteamientos relacionados con los predios ubicados en la zona de [redacted] referenciados en su escrito, me permito comentarle lo siguiente:

- A) Sobre la posibilidad de renombrar en el Programa el "Distrito Prorexa" al incluirse dentro de dicho distrito estratégico algunas empresas o predios distintos a Prorexa, le informo que dicho planteamiento es considerado como procedente, por lo que será planteado en el documento enviado a congruencia del Estado y posteriormente publicado; la redefinición del nombre del distrito a "Distrito La Virgen" tal y como es planteado por su representada. Lo anterior, a efecto de incluir dentro de la dimensión y alcances de tal distrito estratégico a los distintos interesados que lo integran y ser congruentes, de tal manera, con la visión social y de inclusión del Programa.
- B) Ahora bien, con relación a su segundo planteamiento sobre dichos Inmuebles, a efecto de armonizar la definición y alcances del "Distrito Prorexa" en el Programa y la matriz de compatibilidad correspondiente a efecto de considerar en dicho uso la vivienda unifamiliar y multifamiliar sin condicionantes, le informo que consideramos dicha propuesta como procedente, siendo que como bien lo menciona en su escrito, dicho Distrito es considerado como un proyecto estratégico del Programa a efecto de lograr una conversión de los predios dentro de dicha zonificación a vivienda, equipamientos urbanos, corredores comerciales y de servicios.

En tal sentido, y al formar parte de una zona de consolidación, con su propuesta se logra afianzar la visión de la zona puesto que fomenta la mezcla de usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, volviéndolos aprovechables por la infraestructura con la que actualmente cuenta el Inmueble de su representada.

- C) Respecto del tercero de los planteamientos de su representada sobre los Inmuebles ubicados en la zona de [redacted] esta H. Autoridad considera acertado y por lo tanto procedente su propuesta de dejar condicionado el uso de Industria Ligerá en la matriz de compatibilidad sobre el "Distrito Prorexa", ahora denominado como "Distrito La Virgen", lo anterior puesto que como es bien recurrido por usted, el Programa deja a salvo los derechos adquiridos de los Inmuebles siempre y cuando, cuenten con las autorizaciones y licencias correspondientes vigentes.

Ahora bien, para efectos de brindar mayor certeza jurídica a los propietarios de inmuebles que cuentan 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, a efecto de que esta Autoridad emita autorizaciones o licencias relacionadas con dichos usos urbanos, 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: Ahora bien, respecto de los planteamientos relacionados con el inmueble de su representación, ubicado en [REDACTED] a efecto de mantener el uso de suelo propuesto en el Programa, como de Industria Ligera (IL), es considerada procedente, puesto que coincide con la visión y propuesta del plan puesto en consulta.

TERCERO: Sobre su planteamiento relacionado con "QUINTO.- Del Reconocimiento de Derechos Adquiridos", me permito señalar que el Programa De Desarrollo Urbano Santa Catarina, Nuevo León 2023-2033, 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:

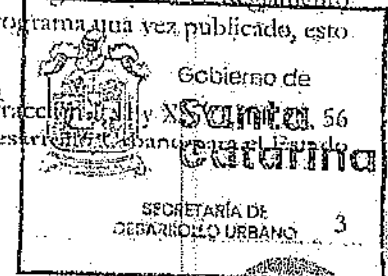
*"Se dejan a salvo los derechos adquiridos por los titulares y sus causahabientes que provengan de autorizaciones relativas al uso y aprovechamiento del suelo en que se encuentran vigentes o que hayan ejercido su derecho y hayan sido emitidas por la autoridad competente antes de la entrada en vigor del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

Ahora bien, para efectos de brindar mayor certeza jurídica a los propietarios de inmuebles que cuentan 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.

CUARTO: Considerando su planteamiento relativo a la liberación de las alturas máximas permitidas y del Coeficiente de Uso de Suelo (a fin de que sean de libre determinación), considero imperativo mencionar que el objetivo de dicha zona o distrito ("Distrito Protexa", ahora denominado como "Distrito La Virgen") es la regeneración de la zona a vivienda, equipamientos urbanos, corredores comerciales y de servicios. En tal sentido, al ser parte de las zonas estratégicas, dichas densidades deberán ajustarse a las características predominantes previstas para cada zona y por lo tanto serán de acuerdo con lo dispuesto por la Ley local, siendo establecidas en el Programa y en el Reglamento Municipal correspondiente, que emita esta H. Autoridad para la reglamentación del Programa una vez publicado, esto de acuerdo con lo que disponen los artículos 360 y 361 de la Ley local.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 fraccións II y XXII y 56 fracción VI y 87, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado

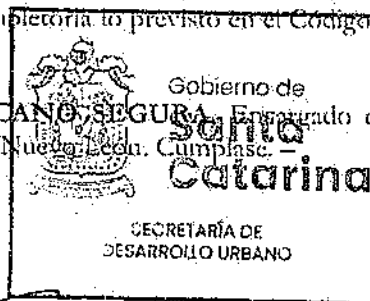




de Nuevo León, 14, 16 fracción IX y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Santa Catarina, Nuevo León; doy respuesta en tiempo forma a los planteamientos considerados en su escrito.

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. Cumplase.



**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, 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 ÉSTA VERSIÓN  
PÚBLICA SE SUPRIME LA INFORMACIÓN  
CONSIDERADA LEGALMENTE COMO RESERVADA  
CONFIDENCIAL QUE ENCUADRA EN ESOS  
SUPUESTOS NORMATIVOS.