LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

DECRETO

NÚM…… 312

Publicado en Periódico Oficial num. 146-III
de fecha 27 de noviembre de 2017

Ultima reforma integrada publicada en Decreto 438, Periódico Oficial Número 134-III, de fecha 25 de octubre de 2023

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para planear, regular y ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente

DECRETO

NÚM…… 312

Artículo Único.- Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO.
DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero
Objeto de la Ley

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado de Nuevo León.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para planear, regular y ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios, para la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio estatal;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y los Municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los Espacios Públicos y la cercanía de los ciudadanos con los bienes, servicios y fuentes de empleo que requieren para desempeñar sus actividades urbanas;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos de suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población;

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia;

VI. Establecer las bases que regirán la participación del Estado y los Municipios en la planeación de las zonas metropolitanas y conurbaciones en el Estado, así como las bases de coordinación para la ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en dichas zonas;

VII. Determinar las bases conforme a las cuales se dará la participación social en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano;

VIII. Establecer los instrumentos de gestión y fomento, para la inducción, concertación y coordinación de los distintos agentes públicos, sociales y privados que intervienen en el desarrollo urbano del Estado; y

IX. Determinar las bases generales conforme a las cuales los Municipios formularán, aprobarán, administrarán y aplicarán los reglamentos, programas, proyectos y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y demás conducentes en el ámbito de su competencia.

Artículo 2. Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.

Es obligación del Estado y de los Municipios, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. **Acción Urbanística**: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones,

fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

II. **Aprovechamiento**: el uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

III. **Área no urbanizable**: son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, así como los demás que como tales defina el plan o programa de desarrollo urbano respectivo que no deban ser urbanizados;

IV. **Área de preservación natural**: superficie de terreno que por sus características de valor científico, ambiental o paisajista, deben mantenerse en su estado natural, conforme a lo establecido por esta Ley, la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Ambiental del Estado y su reglamento;

V. **Área rural**: superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;

VI. **Área Urbanizable**: territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

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

VIII. **Área vendible**: es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en ésta Ley;

IX. **Asentamiento Humano**: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

X. **Asentamiento Humano Irregular**: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de

convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;

XI. **Centros de Población**: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables, conforme a los planes o programas municipales de desarrollo urbano, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XII. **Conjunto Urbano**: es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XIII. **Conservación**: acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

XIV. **Consolidación**: Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;

XV. **Constancia de terminación de obras de urbanización**: acto mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos a un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XVI. **Construcción**: toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares;

XVII. **Conurbación**: la continuidad física y demográfica que formen dos o más Centros de Población;

XVIII. **Corredor urbano**: zona limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la que los programas de desarrollo urbano de centros de población, establecen usos y destinos del suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano;

XIX. **Crecimiento**: política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;

XX. **Densidad bruta**: se entiende por densidad bruta el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano;

XXI. **Densidad de vivienda**: lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta;

XXII. **Densidad habitacional neta**: es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que establece preferentemente para las áreas urbanas o urbanizadas en un plan de desarrollo urbano;

XXIII. **Densificación**: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;

XXIV. **Derecho de vía**: es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de

construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;

XXV. **Desarrollo Metropolitano**: proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en Zonas Metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;

XXVI. **Desarrollo Regional**: el proceso de Crecimiento económico en dos o más centros de determinados, garantizando el Mejoramiento de la calidad de vida de la población, la del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XXVII. **Desarrollo Urbano**: el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;

XXVIII. **Destinos**: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población;

XXIX. **Dictamen de congruencia**: el documento mediante el cual la Secretaría evalúa, analiza y califica y, en su caso, confirma el contenido de un plan o programa municipal de desarrollo urbano respecto de la congruencia, coordinación , ajuste y vinculación con la planeación y las políticas establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con el Programa de Zona Metropolitana o de Conurbación, o Regional, así como con las disposiciones de la presente Ley o bien hace

recomendaciones tendientes a que se modifique o corrija el documento presentado para su análisis;

XXX. **Director responsable de obra**: son los profesionales facultados por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

XXXI. **Distrito**: zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en los planes o programas de desarrollo urbano municipal;

XXXII. **Edificación**: es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;

XXXIII. **Equipamiento Urbano**: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;

XXXIV. **Espacio público**: áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;

XXXV. **Estudio de Movilidad:** Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;

XXXVI. **Fundación**: la acción de establecer un nuevo Asentamiento Humano;

XXXVII. **Gestión Integral de Riesgos**: el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de Resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

XXXVIII. **Imagen urbana**: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, infraestructura, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;

(Se reforma en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

XXXIX. **Impacto a la movilidad**: efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción opuesta en operación

de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;

XL. **Impacto urbano**: es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno;

XLI. **Incorporación**: es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla;

XLII. **Infraestructura**: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

XLIII. **Infraestructura verde**: sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escurrentías;

XLIV. **Ley**: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

XLV. **Lineamientos o restricciones de orden urbanístico**: son las restricciones consistentes en el coeficiente de utilización del suelo;

coeficiente de ocupación del suelo; coeficiente de absorción del suelo o de área verde, remetimientos, altura de las edificaciones, y, en su caso, las áreas de cajones de estacionamiento, así como afectaciones viales o de otros destinos, entre otros, de cuya aplicación resulta un espacio en el cual se puede edificar y un volumen de edificación, mismos que se determinen en los planes, programas o reglamentos municipales en materia de desarrollo urbano;

XLVI. **Lote**: porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada, así como los que resultan de fraccionamientos;

XLVII. **Manejo integral de aguas pluviales**: conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más Municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde;

XLVIII. **Manifestación del impacto ambiental**: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o

modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

XLIX. **Manifestación de impacto urbano regional**: es el estudio elaborado por profesionista autorizado, en el que se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más Municipios o en un Centro de Población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades;

L. **Matrices de Compatibilidades e Impactos**: instrumento normativo contenido en los planes o programas municipales, que indica la compatibilidad o condicionantes para el aprovechamiento del suelo en las zonas secundarias;

LI. **Megalópolis**: sistema de zonas metropolitanas y centros de población y sus áreas de influencia, vinculados de manera estrecha geográfica y funcionalmente. Se considera que el umbral mínimo de población de una megalópolis es de 10 millones de habitantes;

LII. **Mejoramiento**: política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

LIII. **Movilidad Urbana**: capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad;

LIV. **Normas Técnicas Estatales**: son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;

LV. **Obras de urbanización**: la construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;

LVI. **Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos**: el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental; que se desarrollan o implementan mediante las políticas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

LVII. **Patrimonio Natural y Cultural**: sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

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;

LIX. **Polígono de actuación**: área que el plan de desarrollo urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

LX. **Predio**: porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano;

LXI. **Provisiones**: las áreas que serán utilizadas para la Fundación de un Centro de Población;

LXII. **Proximidad**: es la cercanía entre las zonas habitacionales y centros de trabajo, comercio, equipamiento social, de seguridad, deportivo y de esparcimiento;

LXIII. **Proyecto ejecutivo**: el proyecto urbanístico autorizado, los planos, documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de

agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, sistema de manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias de un fraccionamiento o conjunto urbano bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal;

LXIV. **Proyecto urbanístico**: el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al Municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante;

LXV. **Reagrupamiento parcelario**: es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;

LXVI. **Reducción de riesgos de desastres**: los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición de las

amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión adecuada de los suelos y del medio ambiente;

LXVII. **Régimen de Propiedad en Condominio**: el régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;

LXVIII. **Régimen de Propiedad en Condominio de Terreno Urbano**. es aquel que se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio;

LXIX. **Regularización de la tenencia de la tierra**: es el proceso de legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas en él irregularmente;

LXX. **Reservas**: las áreas de un Centro de Población que serán utilizadas para su Crecimiento;

LXXI. **Resiliencia**: es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a

través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

LXXII. **Secretaría**: la Secretaría de Desarrollo Sustentable, dependencia estatal competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

LXXIII. **Servicios Urbanos**: las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;

LXXIV. **Sistema Estatal Territorial**: delimita las regiones y Sistemas Urbano Rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las Zonas Metropolitanas, Conurbaciones y Centros de Población, así como sus interrelaciones funcionales;

LXXV. **Sistema del manejo integral de aguas pluviales**: es el conjunto de infraestructura existente, cañadas, arroyos, las acciones y proyectos que se describen en el programa sectorial de infraestructura para el manejo sustentable de aguas pluviales respecto a una cuenca, subcuenca o grupo de cuencas correspondiente;

LXXVI. **Sistemas Urbano Rurales**: unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

LXXVII. **Subdivisión**: es la partición de un lote o predio, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de

población, en dos o más fracciones y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;

LXXVIII. **Urbanización**: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un Centro de Población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;

LXXIX. **Usos del suelo**: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;

LXXX. **Valores Culturales**: Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen además del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, arquitectónicos, cultural y natural; la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita;

LXXXI. **Vecino:** el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;

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;

LXXXIII. **Vialidad de la Red Urbana:** Es el derecho de vía pública, localizado en una zona urbana o urbanizable, que se destina regularmente al tránsito de todos los modos de transporte, y en algunos casos con restricciones hacia algunos de ellos. Las vialidades urbanas deben de priorizar el traslado directo, seguro y conectado para favorecer la movilidad sustentable (peatonal, ciclista y de transporte público). Se deben de considerar de manera secundaria, los vehículos automotores privados así como los camiones de carga que tengan recorridos de paso, mientras que el acceso de vehículos y camiones de mercancías, con destinos locales, deben de estar integrados en el diseño. Las vialidades urbanas deben no solo resolver la demanda de movilidad, sino que tienen que ser consideradas como espacios públicos, comunitarios, culturales y comerciales, con los cuales se fomenten entornos atractivos y a escala humana, que incrementen y fortalezcan la movilidad peatonal;

LXXXIV. **Zona conurbada**: es el área de suelo comprendido por el territorio determinado por cada Municipio que comprende la conurbación, y que se describe gráficamente en el convenio de conurbación que al efecto se expida y suscriba por las autoridades que específicamente se indican en esta Ley;

LXXXV. **Zona de Conservación**: las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos

de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;

LXXXVI. **Zona de consolidación**: Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

LXXXVII. **Zona de crecimiento**: área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

LXXXVIII. **Zona de crecimiento controlado**: son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional donde las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión;

LXXXIX. **Zona de suelo estratégico**: son aquellas áreas o predios que los programas de desarrollo urbano definan como esenciales o fundamentales para el crecimiento, ordenación o estructuración urbana de un Centro de Población según los periodos de apertura contemplados;

XC. **Zona de transición**: 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;

XCI. **Zonas de mejoramiento**: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

XCII. **Zona Metropolitana**: Conjunto de dos o más Municipios o Centros de Población colindantes o Conurbaciones , donde se localiza una ciudad de cincuenta mil o más habitantes que por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, cuya área urbana, funciones y actividades influyan fuera del límite territorial de al menos uno de los Municipios, incorporando, a su área de influencia directa a Municipios vecinos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica, por lo que se conforma una unidad territorial de influencia dominante y reviste importancia estratégica para el desarrollo nacional o del Estado;

XCIII. **Zonas**: son las superficies de suelo en que se divide un Centro de Población o de un Municipio, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, siendo pudiendo existir usos del suelo complementario y compatible con el uso de suelo o aprovechamiento predominante;

XCIV. **Zonas de riesgo**: son las superficies de suelo de un Centro de Población o de un Municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;

XCV. **Zonificación**: la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;

XCVI. **Zonificación Primaria**: la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y

XCVII. **Zonificación Secundaria**: la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

XCVIII. **Cargas urbanísticas:** Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del

suelo, prestadores de servicios urbanos, desarrolladores, gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

XCIX. **Beneficios urbanísticos:** Corresponden a los derechos de uso de suelo y aprovechamiento del suelo que genera la acción urbanística, así como los instrumentos de gestión del suelo urbano.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Capitulo Segundo
Principios

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos y el ordenamiento territorial, deben conducirse con apego a los siguientes principios de política pública:

I. **Derecho a la ciudad**: 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;

II. **Equidad e inclusión**: 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 económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. **Derecho a la propiedad urbana**: garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades especificas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y limites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. **Coherencia y racionalidad**: adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. **Participación democrática y transparencia**: proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. **Productividad y eficiencia**: fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad Urbana, energía y

comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de las ciudades para atraer y retener talentos e inversiones, minimizar costos y facilitar la actividad económica;

VII. **Protección y progresividad del Espacio público**: crear condiciones de habitabilidad de los Espacios Públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad de los ciudadanos, considerando las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los Espacios Públicos, los que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos**: propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

IX. **Sustentabilidad ambiental**: promover prioritariamente, el uso racional de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y

X. **Accesibilidad y Movilidad urbana**: consiste en promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas, a través de medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, una red vial operativa y funcional, la distribución jerarquizada de los equipamientos, una efectiva movilidad urbana que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado, generando incentivos a quienes generen cercanía entre las viviendas y fuentes de empleo. Consiste además en garantizar la accesibilidad a todas las personas sin importar su edad, género, discapacidad, condición social, creencias, opiniones y cualquier otra que de no tomar en cuenta atente contra la dignidad humana.

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Capítulo Tercero

Causas de Utilidad Pública

Artículo 6. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas Usos y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de utilidad pública:

I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;

II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;

III. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano;

IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;

V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento y de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la Movilidad urbana;

VI. La protección del patrimonio, natural y cultural de los Centros de Población;

VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en centros de población;

VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para Uso comunitario y para la Movilidad urbana;

IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales;

X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad

de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional;

XI. Las acciones y medidas necesarias para el establecimiento y adecuado funcionamiento de los destinos del suelo;

XII. La reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción hacia áreas o predios aptos para el desarrollo urbano;

XIII. La constitución y ejecución de polígonos de actuación o de un reagrupamiento parcelario, siempre que estén previstos en los planes o programas de desarrollo Urbano vigentes;

XIV. La regeneración urbana de las zonas deterioradas y zonas históricas de los centros de población; y

XV. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, procurando el desarrollo sustentable y la conservación del equilibrio ecológico, estableciendo zonas de veda, parques naturales y jardines, tomando las medidas necesarias para evitar y controlar la erosión.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. El Estado a través de la Secretaría garantizará que los promoventes al invocar estas causas de utilidad pública para la ejecución de proyectos de desarrollo o infraestructura, bajo el principio de reparación integral del daño, respeten los derechos humanos a la información, participación y consulta.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.

Capitulo Primero
Concurrencia

Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la federación, el Estado y los Municipios, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Capitulo Segundo
Atribuciones del Estado

Artículo 8. Corresponde al Congreso del Estado:

I. Legislar en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las Zonas Conurbadas y Zonas Metropolitanas, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;

II. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de desarrollo urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

III. Establecer en las Leyes los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes Acciones Urbanísticas. En dichas Leyes se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia;

IV. Establecer por medio de la Auditoría Superior del Estado procedimientos de auditoria administrativa, a fin de verificar en su caso la observancia de esta Ley, y de los planes y programas de desarrollo urbano y su zonificación por parte de las autoridades municipales; y

V. Decretar la fundación de los centros de población, a solicitud del Ejecutivo del Estado.

Artículo 9. Corresponde al Gobernador del Estado:

I. Formular, aprobar y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. Asegurar la congruencia del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como a la Estrategia nacional Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano así como a la Estrategia Nacional de Desarrollo Urbano y coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del mismo en la entidad;

III. Promover ante el Congreso del Estado, de manera conjunta y coordinada con el Municipio interesado, la fundación de nuevos centros de población;

IV. Participar conjunta y coordinadamente con los Municipios involucrados en la delimitación, planeación y regulación, el desarrollo urbano territorial de las regiones, zonas conurbadas, zonas metropolitanas y zonas de riesgo del Estado;

V. Aprobar conjuntamente con los Municipios correspondientes los programas regionales y los de ordenación de las zonas metropolitanas o de las conurbadas;

VI. Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, los estados y los Municipios, en la planeación del desarrollo urbano de las conurbaciones interestatales, en los términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

VII. Celebrar acuerdos y convenios para promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los centros de población y de las zonas fronterizas con localidades del país vecino, de conformidad con los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia;

VIII. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

IX. Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de los distintos planes, así como de los programas de desarrollo urbano, a solicitud de las autoridades que corresponda;

X. Constituir y administrar las reservas territoriales del Estado y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos, así como participar con la Federación y los Municipios en la desincorporación de terrenos ejidales para incorporarlos al desarrollo urbano;

XI. Promover la participación social en la planeación conforme a lo dispuesto en esta Ley;

XII. Expedir, de conformidad con esta Ley, el reglamento interior del organismo auxiliar denominado Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

XIII. Promover la observancia de la planeación urbana en el Estado;

XIV. Proporcionar a los Municipios que lo requieran el apoyo técnico y financiero necesario para la correcta planeación del desarrollo urbano;

XV. Realizar acciones de gestión del desarrollo urbano contenidas en el respectivo plan en coparticipación con particulares, para proyectos, obras de inversión y demás obras públicas de impacto metropolitano o regional; y

XVI. Las demás que le atribuya esta Ley y otros ordenamientos legales.

Artículo 10. Corresponde a la Secretaría:

I. Coordinar la elaboración, administración, ejecución, evaluación, revisión y modificación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y someterla a la consideración del Gobernador del Estado para su aprobación, aplicación y ajuste de los procesos de planeación a la estrategia nacional del ordenamiento territorial;

II. Participar conjunta y coordinadamente con los Municipios, en la formulación, administración y evaluación de los planes o programas de desarrollo urbano de las regiones y de las zonas conurbadas y de las zonas metropolitanas, ajustando los procesos de planeación a la estrategia nacional del ordenamiento territorial;

III. Promover la participación ciudadana en la planeación y ejecución del desarrollo urbano en los términos de esta Ley;

IV. Analizar, verificar y calificar la congruencia y vinculación de los distintos planes y programas que integran el sistema estatal de planeación del

desarrollo urbano, con el propósito de que exista apropiada congruencia, coordinación y ajuste con la planeación estatal y federal, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través del dictamen de congruencia estatal;

V. Vigilar y Evaluar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de competencia estatal;

VI. Formular y difundir los Atlas de Riesgo conforme a las disposiciones de esta Ley, así como asesorar a los Municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorgan en las zonas de riesgo;

VII. Crear y administrar sistemas de información geográfica y estadística para la planeación urbana regional, metropolitana o conurbada y municipal del Estado a través del Centro de Colaboración Geoespacial;

VIII. Convenir con los Municipios su participación en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;

IX. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano sustentable en la Entidad;

X. Auxiliar al Gobernador del Estado en la coordinación de acciones e inversiones con el Gobierno Federal y con otras entidades federativas y Municipios, que propicien el ordenamiento territorial con otras entidades

y países, de conformidad con los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia;

XI. Coordinarse con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal, para el apoyo a los Municipios en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria y vial que orienten el crecimiento urbano conforme a lo establecido en esta Ley;

XII. Determinar, en coordinación con la Dependencia Estatal responsable del Transporte Público y la Vialidad del Estado y con los Municipios, la prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de la infraestructura para la movilidad;

XIII. Formular, en coordinación con las autoridades estatales y municipales competentes, las políticas, planes y programas de inversión en materia de agua potable, drenaje sanitario y manejo integral de aguas pluviales y demás materias que requieran la elaboración de un programa sectorial;

XIV. Recibir de los Municipios las propuestas de fundación de nuevos centros de población y formular en su caso, los proyectos de iniciativa que correspondan a fin de someterlos a la consideración del Gobernador y posteriormente del Congreso del Estado;

XV. Llevar el registro de todos los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado en coordinación con el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

XVI. Formular, conducir e instrumentar la política integral de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano en el Estado, en coordinación con otras autoridades estatales y municipales competentes, así como promover, impulsar y coordinar los esfuerzos de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos y necesidades urbanos;

XVII. Previa solicitud de los Municipios, emitir opinión respecto de las solicitudes de reagrupamiento parcelario, así como brindar asistencia y asesoría técnica a los Municipios que se lo soliciten;

XVIII. Establecer las políticas, normas y lineamientos en materia de regularización de la tenencia de la tierra e incorporación de suelo al desarrollo urbano, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano, así como participar en dichos procesos, en coordinación con otras autoridades competentes;

XIX. Emitir las resoluciones para la constitución de polígonos de actuación de su competencia, previo acuerdo con el o los Municipios involucrados;

XX. Formular y expedir los programas, lineamientos y normas técnicas en materia de patrimonio cultural inmueble, proponer al Gobernador del Estado las declaratorias respectivas, así como promover la participación de autoridades federales, estatales, municipales y de los sectores social y privado en la materia;

XXI. Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público y privado dentro del territorio del Estado;

XXII. Prever o convenir, en forma conjunta con los Municipios involucrados, y con la opinión de las dependencias federales competentes, la localización de los derechos de vía necesarios en materia de agua potable, drenaje pluvial, drenaje sanitario, energía eléctrica, comunicaciones, energéticos, vialidad, transporte, u otros; con objeto de determinar los trazos y vías públicas que por su importancia, utilización o funcionamiento constituyan o deban constituir el drenaje pluvial y la red vial estatal, intermunicipal y metropolitano, conforme a los planes o programas que correspondan, o a falta de éstos, previo dictamen y opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o de la comisión de la zona metropolitana o conurbada correspondiente;

XXIII. Prevenir y evitar la ocupación por Asentamientos Humanos en zonas de alto y muy alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo estatal y municipal en los términos de la legislación aplicable; a través del Dictamen de Congruencia o del Dictamen de Análisis de Riesgo; siempre y cuando los riesgos sean no mitigables;

XXIV. Tramitar y resolver los recursos administrativos que le competen conforme a esta Ley, cuando sean impugnados sus actos o resoluciones;

XXV. Coadyuvar en la elaboración de la normatividad técnica para regular la Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad dentro del territorio del estado;

XXVI. Emitir criterios y normas técnicas de desarrollo urbano, normas sísmicas, planeación urbana, manejo de aguas pluviales, construcción, equipamiento, entre otras;

XXVII. Apoyar a los Municipios que lo soliciten en la administración de los servicios públicos municipales, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, conforme lo establezca esta Ley;

XXVIII. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano y en general en la materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en los términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

XXIX. Realizar acciones de gestión del desarrollo urbano contenidas en los planes en coparticipación con particulares, para proyectos, obras de inversión y demás obras públicas de impacto metropolitano o regional; y

XXX. Las demás que le atribuya esta Ley.

Capítulo Tercero
Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Son facultades y obligaciones de los Municipios:

(Se reforma en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; tratándose de los planes o programas municipales antes citados, se deberá solicitar a la autoridad competente la dictaminación, análisis y calificación de la congruencia de dichos planes o programas con la planeación estatal, así mismo, posteriormente se deberá solicitar su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado y su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y su incorporación en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría antes citada;

II. Formular, aprobar y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar su cumplimiento;

III. Aprobar, en los términos de esta Ley, los programas de ordenamiento de las zonas conurbadas, regionales y metropolitanas, de los cuales forme parte;

IV. Promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en sus Municipios;

V. Participar en la formulación y aprobación de los Atlas de Riesgo en los términos de lo dispuesto por esta Ley;

VI. Convenir con el Estado y con otros Municipios la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano y en su caso que la, Secretaría, por un período que no excederá al período constitucional del Ayuntamiento, desempeñe de manera total o parcial las funciones técnicas o administrativas que le corresponden al Municipio, en la administración de la planeación del desarrollo urbano y en general en la materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, en cumplimiento de esta Ley, así como solicitar a la, Secretaría la asesoría técnica y jurídica en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VII. Proponer, en coordinación con la Secretaría, al Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población en su circunscripción territorial;

VIII. Ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

IX. Coordinarse con otros Municipios y el Estado en el proyecto y ejecución de acciones, inversiones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano; igualmente podrán celebrar convenios de asociación con otros Municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes, y celebrar con los particulares convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas estatales o municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

X. Intervenir en el cumplimiento, ejecución y financiamiento de los destinos del suelo establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano, particularmente de aquellos relativos a la infraestructura hidrosanitaria, vial y de equipamiento que orienten el crecimiento urbano, conforme a lo establecido en esta Ley;

XI. Intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás tramites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y demás que resulten

aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión de la Secretaría;

XIII. Dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de polígonos de actuación de su competencia;

XIV. Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes;

XV. Constituir, administrar reservas territoriales y adquirir los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población;

XVI. Participar en la ejecución de acciones que promuevan la disposición, habilitación y financiamiento de suelo apto y oportuno para los distintos usos, destinos y necesidades urbanas;

XVII. Participar en la integración y operación del Centro de Colaboración Geoespacial y en los sistemas de información que al efecto de diseñen y operen;

XVIII. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos, licencias o autorizaciones de las distintas acciones urbanas; en los términos de las Leyes ambientales respectivas;

XVIII. Bis.- Coadyuvar con las autoridades competentes en la vigilancia relativa a que los concesionarios presten servicio de telecomunicaciones o similares que utilicen infraestructura como líneas, anclajes, cables, cajas, de control o cualquiera que por sus características requieran de cableado aéreo, retiren el cableado cuando este se encuentre en desuso, con el propósito de reducir la contaminación visual, cuidar la imagen urbana y evitar posibles accidentes a la ciudadanía.

(Se adiciona fracción en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Para los efectos establecidos en el párrafo anterior, se observará lo dispuesto en el capítulo XII Bis de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León.

XIX. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales;

XX. Ordenar, imponer y ejecutar las medidas cautelares y de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en esta Ley en el ámbito de su competencia;

XXI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, según lo indique el Atlas de Riesgo, en derechos de vía, en zonas consideradas de seguridad nacional, y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas;

XXII. Revocar los acuerdos de licencias, permisos y autorizaciones que se expidan en contravención a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones civiles y administrativas de observancia general;

XXIII. Expedir las licencias para la instalación de anuncios, sujetándose a la normatividad establecida;

XXIV. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXV. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;

XXVI. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación, vigilancia y evaluación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen;

XXVII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

XXVIII. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XXVIII. Bis. Coadyuvar con las autoridades competentes en la vigilancia relativa, la instalación y retiro de cableado en desuso por parte de las empresas que prestan servicios de telecomunicaciones y similares.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

XXIX. Promover acciones de participación ciudadana en el financiamiento en obras de desarrollo urbano;

XXX. Participar en la planeación, delimitación y regulación de las Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas de los cuales forme parte, en los términos de esta Ley; y

XXXI. Las demás que le atribuya la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otros ordenamientos legales.

XXXII. Propiciar la coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, los particulares y la sociedad en el referido ordenamiento.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

XXXIII. Concesionar los derechos para la instalación, operación, ampliación y protección de la infraestructura municipal de telecomunicaciones.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Capítulo Cuarto
Coordinación y concertación

Artículo 12. La Secretaría con la participación, en su caso, de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación con otras entidades federativas y la Federación con la intervención de los Municipios y demarcaciones territoriales respectivas, así como de convenios de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 13. Los gobiernos municipales y el Estado, podrán suscribir convenios de coordinación, con el propósito de asuman el ejercicio de funciones que en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano le corresponden a los Municipios, o bien para que los Municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden al Estado.

TÍTULO TERCERO
ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

Capítulo Primero
Disposiciones Generales

Artículo 14. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. El Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de zona conurbada; y

III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda cuando estos sean necesarios.

Corresponderá al Gobernador del Estado y a los Ayuntamientos la creación y apoyo para la operación de tales órganos, en sus respectivos ámbitos territoriales.

Capítulo Segundo
Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 15. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es la instancia de participación social en el Desarrollo Urbano del Estado, su conformación será incluyente, de carácter honorifico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil; contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor, y tendrán por objeto el análisis, diagnostico, aportación, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme las disposiciones de esta Ley.

Artículo 16. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se integrará como sigue:

I. Un Presidente Honorario, que será el Gobernador del Estado;

II. Un Presidente Ciudadano, que será designado por invitación del Gobernador del Estado, tomando en cuenta la opinión de los Consejeros a que se refieren las fracciones XV y XVI de este artículo los integrantes del Consejo;

III. Un Secretario Técnico, que será el Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable o de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, quien será el Secretario técnico del Consejo;

IV. El titular de la Secretaría General de Gobierno;

V. El titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado;

VI. El titular de la Secretaría de Infraestructura;

VII. El Director General del Instituto de la Vivienda;

VIII. El Director General de Fomento Metropolitano de Monterrey;

IX. El Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada;

X. El Titular del Organismo responsable del transporte y movilidad del Estado;

XI. El Director General de Parques y Vida Silvestre, Organismo Público Descentralizado;

XII. El Delegado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en el Estado;

XIII. El Delegado del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en el Estado;

XIV. El titular de la Dirección General del Organismo de la Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua en el Estado;

XV. El Delegado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado;

XVI. Diez Consejeros Ciudadanos, designados por invitación del Titular del Ejecutivo del Estado, a propuesta del Titular de la Secretaría de

Desarrollo Sustentable o de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, seleccionados previa consulta que éste último realice entre los sectores de la comunidad involucrados en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la entidad;

XVII. Hasta catorce Consejeros Ciudadanos, un representante de los siguientes organismos:

a) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Nuevo León;

b) La Delegación en Nuevo León de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;

c) La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León;

d) El Colegio de Arquitectos de Nuevo León;

e) El Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León;

f) El Colegio de Notarios Públicos de Nuevo León;

g) El Colegio de Valuadores del Estado de Nuevo León;

h) La Sociedad de Urbanismo, Región Monterrey;

i) El Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León;

j) El Colegio de Abogados de Nuevo León; y

k) Un representante de cada una de las tres instituciones académicas más reconocidas en la entidad, con facultad de arquitectura o de ingeniería civil, entre otras, la Facultad Autónoma de Nuevo León;

XVIII. El titular de la Dirección Ejecutiva del Consejo Estatal de Transporte y Vialidad;

XIX. Los Municipios del Estado, representados por su Presidente Municipal o el funcionario público que éste designe; y

Cuando algún organismo, dependencia estatal o federal, no cuente con representante ante el Consejo podrá, en cualquier tiempo, designarlo, junto con su suplente, e integrarse al mismo.

Artículo 17. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

I. Analizar, evaluar y emitir recomendaciones a las autoridades sobre la ejecución y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano estatal, regional, de zona conurbada o metropolitana;

II. Emitir recomendaciones a las autoridades para promover la participación social en los procesos de formulación, ejecución, evaluación y modificación de los planes de desarrollo urbano estatal, regional, de zona conurbada o metropolitano;

III. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los estudios, propuestas y demandas, que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;

IV. Emitir opiniones y recomendaciones sobre las acciones, obras, inversiones y servicios que contemplen los programas de desarrollo urbano estatal, regional, de zona conurbada o metropolitano, de acuerdo a la prioridad de estos;

V. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana, así como de equipamientos y servicios públicos de importancia estatal, regional y metropolitana;

VI. Proponer a las autoridades la creación o aplicación de instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales, que promuevan el desarrollo urbano, regional y metropolitano;

VII. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que incidan en el desarrollo urbano;

VIII. Proponer acciones encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;

IX. Promover y encauzar la investigación académica, la capacitación y la asistencia técnica integral para apoyar el desarrollo urbano del Estado;

X. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano del Estado;

XI. Apoyar a las autoridades en la promoción y difusión de los planes y programas de desarrollo urbano;

XII. Proponer a las autoridades estatales y municipales los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública; proponer las políticas, programas estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XIII. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

XIV. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

XV. Expedir su reglamento interior y, en su caso, modificarlo;

XVI. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios, cuando existan causas que lo ameriten; y

XVII. Las demás funciones que se le atribuyan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en esta Ley;

En relación a las funciones descritas en las fracciones I, II, III, IV, V y VI, de este artículo, por lo que respecta a los programas de zonas conurbadas o programas de zonas metropolitanas, a las acciones, obras, proyectos, instrumentos de planeación, administración, jurídicos, financieros y fiscales para el desarrollo metropolitano, el Consejo tendrá competencia hasta en tanto se integre el Consejo respectivo.

El Presidente Ciudadano del Consejo se coordinará con el Gobierno del Estado, por conducto del Secretario Técnico, para efecto de solicitar que éste último le proporcione de información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 18. La organización y funcionamiento del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se sujetará a las siguientes prescripciones, así como a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables:

I. Las funciones de los integrantes del Consejo serán las de miembros de un órgano colegiado, rigiéndose por los principios de buena fe y propósitos de interés general;

II. Los consejeros ciudadanos que integran el Consejo contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter de honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones ni serán considerados servidores públicos;

III. El Consejo deberá sesionar previa convocatoria del Secretario Técnico cuando menos una vez cada tres meses, efectuando como

mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente Honorario, el Presidente ciudadano o la mayoría de sus miembros;

IV. Las sesiones del Consejo, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia del Presidente Honorario, o el Presidente Ciudadano, el Secretario y de al menos la mitad de los vocales; y en segunda convocatoria con la asistencia del Presidente Honorario o el Presidente Ciudadano, el Secretario y con los vocales que asistan;

V. Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad;

VI. De cada sesión del Consejo, el Secretario Técnico levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio Secretario, agregándose la lista de asistencia de quienes participaron en la sesión;

VII. El Presidente Honorario o el Secretario Técnico podrán invitar a las sesiones del el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a las personas físicas y morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz pero no de voto; y

VIII. Los integrantes del Consejo nombrarán en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente.

Artículo 19. El reglamento interno que apruebe y expida el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones, en el que se

regule a mayor detalle las sesiones y la actuación y participación de quienes la integran, se deberán publicar en el Periódico Oficial del Estado.

Con el fin de facilitar la toma de decisiones, a las sesiones del Consejo Estatal se convocará a los Presidentes Municipales y Titulares de la Dependencia Municipal cuando los temas a tratar tengan relación o se refieren a zonas, áreas o inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial o que afecten a ésta; y cuando el tema a tratar sí sea de su interés, pero no asistan los dos funcionarios, el asunto se pospondrá para una nueva sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria.

Artículo 20. El Estado, así como los Municipios crearán organismos de planeación urbana, como instancias técnicas para la planeación integral del territorio estatal, metropolitano o municipal.

Para los efectos de coordinación y concertación de planes y programas, el Congreso del Estado legislará sobre la creación de un Organismo de Planeación Urbana de la Zona Metropolitana, respetando las facultades y obligaciones constitucionales otorgadas a los tres niveles de Gobierno.

Artículo 21. Los Municipios que cuenten con una población superior a cincuenta mil habitantes deberán crear consejos municipales de participación ciudadana para el desarrollo urbano y vivienda, los Municipios con una población menor a la mencionada podrán hacerlo si lo consideran conveniente. Estos consejos servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter municipal o distrital y tendrán las siguientes funciones:

I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano;

II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;

III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano;

IV. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano incidan en el desarrollo urbano, opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales;

V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad; y

VI. Las funciones que se establecen en el artículo 17 de esta Ley, aplicables en la medida del ámbito territorial del Municipio.

La autoridad municipal integrará los consejos a que se refiere este artículo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el Municipio de que se trate, procurando integrarlo en similares características que el Consejo Estatal, a que se refiere el artículo 16 de esta Ley, en cuanto a los integrantes que lo conformarán. El Consejo Municipal contará con el apoyo técnico necesario para realizar sus funciones; y deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado su reglamento interior y, en su caso, sus reformas.

El Gobierno Municipal deberá de proveer al Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda de información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones, todas las opiniones y recomendaciones de este Consejo serán públicas y deberán de estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

Capítulo Tercero
De la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano

Artículo 22.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, es la instancia de coordinación institucional y de participación técnica en temas inherentes al desarrollo urbano en el estado, y está integrada por:

I. El Gobernador del Estado;

II. El Titular de la Secretaría competente en materia de Desarrollo Urbano;

III. El Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado;

IV. El Titular de la Secretaría de Infraestructura del Estado;

V. El Titular de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD;

VI. El Titular de la Dependencia responsable de la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público en el Estado;

VII. El Titular del Instituto de la Vivienda del Estado;

VIII. Los Presidentes Municipales de los Municipios del lugar o los lugares de la región en que se pretenda desarrollar la acción, obra o inversión de que se trate;

IX. El Presidente ciudadano del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y

X. Un Diputado representante del Congreso del Estado, que será el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Se invitará a participar a los representantes de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión de Nacional del Agua, de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, de la Secretaría de Desarrollo Social, así como a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relacionadas con el Desarrollo Urbano.

El Presidente de la Comisión podrá invitar a otros representantes del sector público, privado, social, académico u otras organizaciones, en función de los temas o asuntos que se deban de tratar.

Será Presidente de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, el Gobernador del Estado y en su ausencia, será presidido por el Titular de la Secretaría.

Las sesiones se efectuarán cuando menos cada cuatro meses y se requerirá de la presencia como mínimo de la mitad más uno de los integrantes de dicha Comisión.

Los acuerdos en el seno de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría de votos de sus miembros permanentes, referidos en las fracciones I a X del presente artículo, los integrantes invitados tendrán únicamente derecho a voz en las sesiones en que participen. En caso de empate el Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad.

Estos acuerdos serán vinculantes y obligatorios para sus miembros permanentes, los cuales deberán sujetarse a lo dispuesto por esta Ley, así como a los planes y programas de desarrollo urbano. El Presidente Municipal que participe en la Comisión, en razón a que las obras o acciones e inversiones se harán en el Municipio que representa, previo a la firma de los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, deberá pedir autorización a su Ayuntamiento.

La violación a los acuerdos tomados en la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50 fracción XXII y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Las propuestas de acuerdos para la realización de obras, acciones o inversiones que sean sometidas a la consideración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, deberán justificarse bajo criterios de interés y beneficio público y apoyarse en los estudios de costo beneficio, así como en las consideraciones económicas, sociales y ambientales que aseguren su sustentabilidad.

El Presidente Municipal se podrá hacer acompañar de los titulares de la Dependencia Municipal en materia de desarrollo urbano, de Obras Públicas y Tesorería Municipal. Estos funcionarios municipales no serán parte de la Comisión, pero podrán tener derecho de voz, mas no de voto.

ARTÍCULO 23.- La Comisión Estatal tendrá las siguientes funciones:

I. Analizar las opiniones y propuestas de los sectores productivo y social y de asociaciones civiles, en relación con la planeación y ordenamiento urbano del estado, para dictaminar en pleno la resolución y canalizarla a la autoridad correspondiente;

II. Asesorar a la autoridad Estatal y municipal en lo relativo a la planeación y regulación del desarrollo urbano;

III. Estudiar, evaluar y dictaminar sobre la aplicación y ejecución de proyectos y acciones prioritarios que la autoridad promueva en cumplimiento de los programas de desarrollo urbano correspondientes;

IV. Recibir y canalizar la denuncia ciudadana en la materia;

V. Estudiar y promover las medidas legislativas y administrativas necesarias y más efectivas para el ordenamiento urbano de los centros de población; y

VI. Las demás que para el cumplimiento de sus objetivos y funciones se tengan que realizar.

ARTÍCULO 24.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, tendrá a su cargo la definición de compromisos y obligaciones entre sus participantes, respecto de los siguientes asuntos:

I. Proyectos de infraestructura urbana, equipamiento y servicios públicos de importancia estatal, regional o metropolitana;

II. Dar seguimiento y evaluar las acciones en materia de reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

III. Acordar acciones, obras, inversiones o proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana;

IV. Promover y encauzar la investigación académica, la capacitación y la asistencia técnica integral para apoyar el desarrollo urbano del Estado;

V. Acordar mecanismos de articulación de las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, desarrollo rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con la política estatal de desarrollo urbano;

VI. Proponer y acordar inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los planes de desarrollo urbano;

VII. Conocer las evaluaciones de los programas de desarrollo urbano y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el mejoramiento de la calidad de vida de la población del Estado;

VIII. Analizar las recomendaciones y propuestas que le presente el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y

IX. Proponer mecanismos para la planeación, desarrollo y ejecución de los programas de desarrollo urbano.

TÍTULO CUARTO
DE LAS ZONAS CONURBADAS, ZONAS METROPOLITANAS Y DE LAS REGIONES

Capítulo Primero
De las Zonas Conurbadas

Artículo 25. Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más Municipios formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica, el Estado y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, deberán planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros de población o fenómeno de la conurbación de referencia, y se coordinarán con las autoridades Federales, con la participación efectiva de la sociedad, así como para la más eficaz prestación de los servicios públicos, para lo cual deberán celebrar un convenio que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y en las Gacetas Municipales de los Municipios que conforman la zona de conurbación.

Artículo 26. El convenio que se celebre según lo previsto en el artículo anterior contendrá:

I. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la comisión de conurbación de que se trate;

II. Las facultades, obligaciones y compromisos de los Municipios respectivos y del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población de que se trate;

III. Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a las áreas de reserva territorial, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate; y

IV. Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes; los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones de conurbación y

las demás acciones que convengan los Municipios respectivos para el ordenamiento y desarrollo urbano.

Artículo 27. Una vez publicado el convenio de conurbación, deberá constituirse la Comisión de la Zona Conurbada que tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión de Conurbación;

II. Los Ayuntamientos de los Municipios de la zona conurbada respectiva, representados por sus Presidentes Municipales, o por quien se le delegue la representación legal del Municipio, de entre los cuales se elegirá a un secretario; y

III. El Titular de la Secretaría competente en materia de desarrollo urbano.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de la Zona Conurbada respectiva, podrá invitarse a participar a las sesiones respectivas a representantes de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, que se consideren convenientes.

Las comisiones deberán tener comités técnicos integrados por los Titulares de las Dependencias Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las zonas conurbadas y proyectos derivados de éstos. Estos comités técnicos sesionarán permanentemente.

Artículo 28. Las Comisiones de las Zonas Conurbadas tendrán las siguientes funciones:

I. Formular el programa de ordenación de la zona de conurbación correspondiente, o en su casos sus modificaciones; someterlo a la consulta en los términos del artículo 56 de esta Ley, y enviar para su aprobación al Gobernador del Estado y a los Ayuntamientos de los Municipios Conurbados; procediéndose a su publicación e inscripción;

II. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación de la zona conurbada;

III. Identificar y proponer programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura para la movilidad, transporte urbano, equipamientos y servicios públicos de interés común a la zona de conurbación, los cuales serán incluidos en el programa a que se refiere la fracción I de este artículo, para su posterior implementación o ejecución;

IV. Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de la zona conurbada correspondiente y generar obras, acciones e inversiones tendientes al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la misma;

V. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la zona de conurbación y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminados a este fin;

VI. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance conurbado no previstos en el programa de ordenación de la zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio programa, de ser aceptada la propuesta de modificación se deberá proceder a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley;

VII. Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas, en lo no previsto en esta Ley, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos; y destinos del suelo que vinculen o impacten a dos o más Municipios;

VIII. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de las zonas conurbadas; y

IX. Acordar la ejecución de acciones, obras, inversiones y proyectos encaminados a la protección del patrimonio cultural inmueble y la imagen urbana de la zona conurbada.

Artículo 29. Las comisiones de zonas conurbadas o de conurbación, sesionarán por lo menos trimestralmente, deberán contar con un reglamento interno aprobado por la misma que regule la actuación y participación de quienes la integran. Este reglamento se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

Las sesiones de las Comisiones requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de empate.

Artículo 30. Los acuerdos que se tomen en las comisiones de conurbación, serán vinculantes y obligatorios para las autoridades estatales y municipales. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50 fracción XXII y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Artículo 31. Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas interestatales, el Estado y los Municipios respectivos participarán con la Federación y las entidades federativas limítrofes, en la elaboración, aprobación y ejecución de planes y programas, así como en la suscripción de convenios en materia de desarrollo urbano, conforme a la legislación federal aplicable.

Artículo 32. Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas metropolitanas o conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta y coordinada al Estado y los Municipios involucrados los siguientes:

I. La planeación urbana, el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos;

II. La infraestructura para la movilidad urbana, tránsito y en lo que se refiere a vías públicas, sistemas de transporte y demás elementos que incidan y tengan efectos en la zona metropolitana o conurbada;

III. La construcción, habilitación y adecuada dotación de destinos de suelo que incidan o tengan efectos en la zona metropolitana o conurbada;

IV. El agua potable, saneamiento y manejo integral de aguas pluviales, la gestión integral del agua y recursos hidráulicos, recuperación de cuencas hidrográficas;

V. 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;

VI. El tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos en la zona conurbada de que se trate;

VII. La prevención, mitigación y resiliencia ante los riesgos, las actividades industriales riesgosas, la atención a contingencias y la protección civil y los efectos del cambio climático;

VIII. Las zonas de colindancia o integración entre Municipios conurbados;

IX. La imagen urbana de la zona metropolitana o conurbada;

X. Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento urbano regional y metropolitano, así como la infraestructura y equipamiento de carácter estratégico y de seguridad;

XI. El suelo y las reservas territoriales de soporte a la política de desarrollo integral y funcional de los asentamientos humanos de la zona metropolitana o conurbada, que disminuyan las tendencias de crecimiento disperso y la afectación de áreas con alto valor ambiental;

XII. La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador;

XIII. La localización de espacios para el desarrollo industrial de carácter conurbado;

XIV. La accesibilidad universal y la movilidad;

XV. La seguridad pública; y

XVI. Otras acciones que, a propuesta de la Comisión se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Los proyectos y acciones vinculados con políticas, directrices y acciones de interés conurbado deben cumplir con su objetivo de cobertura y guardar congruencia con los distintos niveles y ámbitos de planeación, acorde a los lineamientos de los métodos y procedimientos de medición que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

Capítulo Segundo
De las Zonas Metropolitanas

Artículo 33. El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos correspondientes acordarán, cuando así lo consideren conveniente para la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución conjunta de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos que les competen, la dimensión y los límites de una Zona Metropolitana, considerando para ello el área de influencia de un Centro de Población conurbado.

Artículo 34. Para reconocer e integrar una zona metropolitana en el Estado se requiere de celebrar un convenio de coordinación entre el ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos interesados, por conducto de su Presidente Municipal, cuando se presenten los supuestos de una zona metropolitana, y establecer una agenda de prioridades metropolitanas en las materias señaladas en el artículo anterior.

El convenio de referencia señalará la voluntad de los Municipios de participar en el desarrollo de la Zona Metropolitana como una forma de expresión de la autonomía municipal encaminada a la resolución conjunta de problemas comunes, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal de los Municipios que intervienen y en uno de los Periódicos de mayor circulación en el Área Metropolitana y deberá contener como obligaciones mínimas de las partes, las siguientes:

I. La definición de la cartera de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo y sus fuentes de financiamiento como instrumentos de ejecución del programa;

II. La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la administración de servicios públicos de nivel metropolitano que afectan o comprenden sus distintas jurisdicciones territoriales;

III. La descripción de las acciones, inversiones, obras y servicios que el Estado y los Municipios se comprometen a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución del plan;

IV. Los compromisos recíprocos para integrar una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos destinos del suelo particularmente para asegurar los derechos de vía de

la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;

V. Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana;

VI. Los mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación;

VII. Aportar, de acuerdo a las posibilidades técnicas, financieras y de recursos humanos de cada parte y según sea acordado por la Comisión correspondiente, los elementos necesarios para el desarrollo de las actividades de la Comisión y de los organismos u asociaciones creadas como resultados de los acuerdos de la Comisión;

VIII. La integración, funcionamiento y lineamientos para la toma de decisiones de la Comisión de que se trate;

IX. Las facultades, obligaciones y compromisos de los Municipios respectivos y del Estado, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población de que se trate;

X. Las acciones, obras, inversiones o servicios para las acciones de crecimiento, conservación y mejoramiento que realizarán de manera conjunta y coordinada, particularmente las dirigidas a las áreas de reservas territoriales, infraestructura, infraestructura para la movilidad, equipamiento y servicios urbanos en la zona de que se trate;

XI. Las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes; los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones metropolitanas contemplando, entre otros, el fondo metropolitano; y

XII. Las demás acciones que convengan los Municipios respectivos para el ordenamiento y desarrollo urbano.

El convenio tendrá una vigencia indefinida, el cual puede ser modificado en la medida que se modifique el plan de la zona metropolitana respectivo, o bien cuando así lo acuerden cuando menos la mayoría de los Municipios que integren la zona metropolitana.

Artículo 35. La suscripción del convenio de coordinación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

I. Los Municipios interesados que consideren que se encuentren en los supuestos de que sus circunstancias actuales son las correspondientes como las de una zona metropolitana, y realicen la propuesta de constituir e integrar una zona metropolitana al Titular del Poder Ejecutivo, la acompañarán de un proyecto de convenio.

En el caso de que sea el Poder Ejecutivo quien tome la iniciativa de constituir e integrar una zona metropolitana, por conducto de la Secretaría, convocará a sesión a los Municipios que considere que sus circunstancias actuales se encuentran en los supuestos de una zona metropolitana, y les presentará el proyecto de convenio;

II. Cuando la iniciativa sea de los Municipios, el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, analizará el proyecto de convenio, y dentro de un término de 20 días hábiles, por oficio, les dará a conocer las observaciones y propuestas de modificación, anexando la justificación técnica para sus observaciones o bien las consideraciones de carácter jurídico.

En caso de que la iniciativa fue impulsada por el Poder Ejecutivo, los Municipios deberán analizar y en su caso, proponer a la Secretaría, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la recepción del proyecto de convenio, las propuestas de modificación que estimen pertinentes, anexando la justificación técnica para sus observaciones o bien las consideraciones de carácter jurídico;

III. En un plazo que no exceda de 15 días hábiles, la Secretaría remitirá a los Municipios un proyecto de convenio que incluirá las propuestas hechas por los mismos que se consideren viables. Respecto de las propuestas no incluidas se informará a los Municipios las razones por las que las mismas no se tomaron en cuenta;

IV. El convenio será sometido a consideración del Ayuntamiento, requiriendo la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes del mismo.

El Ayuntamiento, por conducto de su Presidente Municipal, podrá suscribir el convenio manifestando su reserva parcial o total respecto al contenido del convenio, en cuyo caso, existirá la obligación de la Secretaría de analizar las razones de orden técnico y jurídico

manifestadas por el Ayuntamiento correspondiente, a fin de determinar las adecuaciones que sean procedentes al convenio;

IV. Deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal de cada Municipio que lo suscribe, y podrá publicarse en uno de los Periódicos de mayor circulación en la Zona Metropolitana; y

VI. En todo momento la suscripción de convenios deberá estar acorde con lo establecido en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Artículo 36. Una vez integrado y publicado el convenio de coordinación de la zona metropolitana, deberá constituirse la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano, que tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano;

II. El Titular de la Secretaría, que fungirá como Secretario Técnico, y en ausencia del Gobernador fungirá como Presidente;

III. Los Ayuntamientos de los Municipios que integran la Zona Metropolitana respectiva, representados por sus Presidentes Municipales o por quien se le delegue la representación legal del Municipio;

IV. El Titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado;

V. El Titular de la Secretaría de Infraestructura o dependencia estatal competente en materia de obras públicas, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado;

VI. El Titular de la Institución Pública Descentralizada denominada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. I. P. D.;

VII. El Titular de la Dirección General del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Vivienda del Estado de Nuevo León;

VIII. El Titular de la Dirección General de la Agencia Para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León;

IX. El Titular de la Dirección Ejecutiva de Fomento Metropolitano de Monterrey de Nuevo León, (FOMERREY);

X. El Delegado, o quien éste designe, de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;

XI. El Delegado Estatal, o quien éste designe, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno Federal;

XII. El Delegado o quien éste designe, de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), organismo administrativo desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno Federal; y

XIII. El Delegado o persona que éste designe del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Los integrantes de la Comisión que tendrán derecho a voz y voto, son los citados en las fracciones I, II, III y IV, los citados en las fracciones V a XIII, sólo tendrán derecho de voz.

Los integrantes de la Comisión ejercerán su encargo dentro de la misma con carácter honorífico. Cada integrante de la Comisión designará a su suplente, debiendo notificarlos por escrito a la Comisión.

Las designaciones de los funcionarios a que se refiere las fracciones X a la XIII del primer párrafo de éste artículo, cuando no sea el Delegado, deberán constar por escrito, y en el caso de los suplentes, todas las designaciones deberán constar por escrito. Cuando no se presenten a la sesión de integración, o en las dos siguientes, sin que se designe por el Delegado a su representante y suplente, se les tendrá por no integrantes de la Comisión, sin que su ausencia afecte a la integración y funcionamiento de la misma, sin perjuicio de que se integren con posterioridad.

Los integrantes de la Comisión durarán en éste encargo únicamente el tiempo correspondiente al del ejercicio del cargo que ostenten.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano respectiva, con derecho a voto, podrá invitarse a participar a las sesiones respectivas a representantes de otras dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, o a cualquier ciudadano, organización o persona moral pública o privada que en razón de su experiencia o área de conocimiento puedan contribuir a la mejor comprensión de los asuntos que se vayan a discutir, quienes no tendrán derecho a voto.

La comisión deberá tener comités técnicos integrados por los Subsecretarios o Directores de las Dependencias Estatales competentes en materia de finanzas y

tesorería, desarrollo urbano y obras públicas y por los Titulares Municipales de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Tesorería Municipal, y los representantes de las Dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las zonas metropolitanas y proyectos derivados de éstos, así como para la coordinación de los distintos proyectos, obras acciones, servicios e inversiones necesarias para la realización de las acciones convenidas. Estos comités técnicos sesionarán permanentemente.

Artículo 37. El Titular del Ejecutivo del Estado como presidente de la Comisión, por sí mismo o a través de la Secretaría, tendrá las siguientes funciones o facultades:

I. Participar conjunta y coordinadamente con los Municipios involucrados en la delimitación, planeación y regulación del desarrollo de las zonas metropolitanas;

II. Proponer a los Municipios involucrados proyectos de convenios para constituir o integrar una zona metropolitana;

III. Proponer a los Municipios involucrados proyectos de modificaciones o reformas a los convenios de constitución o integración, o de funcionamiento de una zona metropolitana;

IV. Presentar a la Comisión, a solicitud expresa del Municipio interesado, propuestas de integración a una zona metropolitana y la correspondiente modificación a sus límites territoriales y a los convenios o instrumentos suscritos entre las partes integrantes;

V. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos,

obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 33 y 49 de esta Ley;

VI. Presentar al Congreso del Estado, previo acuerdo de la Comisión, partidas presupuestales para el financiamiento o pago de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento y demás acciones de alcance metropolitano;

VII. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de financiamiento de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano;

VIII. Convocar e integrar el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano;

IX. Proponer a la Comisión el proyecto de Reglamento Interno o bien modificaciones o reformas a sus disposiciones; y

X. Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

Artículo 38. Los Municipios, por conducto de los Presidentes Municipales, tendrán las siguientes funciones o facultades:

I. Participar conjunta y coordinadamente con el Estado y otros Municipios en la delimitación, planeación y regulación del desarrollo de las zonas metropolitanas;

II. Proponer al Gobernador y a otros Municipios proyectos de convenios para constituir o integrar una zona metropolitana;

III. Proponer al Gobernador y a los Municipios involucrados, proyectos de modificaciones o reformas a los convenios de constitución o integración, o de funcionamiento de una zona metropolitana;

IV. Presentar a la Comisión su opinión, por escrito o mediante declaración, en los casos de la tramitación de una solicitud expresa de un Municipio interesado, de integrarse a una zona metropolitana y la correspondiente modificación a sus límites territoriales y a los convenios o instrumentos suscritos entre las partes integrantes;

V. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano de las comprendidas en los artículos 33 y 39 de esta Ley;

VI. Presentar a la Comisión, para su análisis y en su caso aprobación, propuestas de financiamiento de estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, obras de infraestructura y su equipamiento, y demás acciones de alcance metropolitano;

VII. Proponer a la Comisión modificaciones o reformas a las disposiciones de su Reglamento Interno; y

VIII. Las demás que se establecen en esta Ley y las que resulten necesarias para el cumplimiento de su objetivo.

Artículo 39. La Comisión es el órgano colegiado responsable de la coordinación entre los Municipios integrantes de la Zona Metropolitana y el Estado, así como para la formulación y aprobación de su respectivo programa de zona metropolitana, de su gestión, evaluación y cumplimiento, así como del seguimiento y evaluación de los acuerdos tomados. Además le corresponden las siguientes atribuciones:

I. Recibir, analizar y en su caso aprobar, las propuestas de proyectos de alcance metropolitano recibidas por parte de sus integrantes;

II. Requerir a las dependencias estatales y federales correspondientes, la información necesaria para llevar a cabo sus funciones;

III. Cuando así corresponda, solicitar al Titular del Poder Ejecutivo que instruya a las dependencias respectivas el inicio de los trámites correspondientes para la realización de los proyectos de alcance metropolitano aprobados;

IV. Aprobar su reglamento interno;

V. Requerir a la Secretaría o, en su caso al organismo correspondiente en términos de esta Ley, cuando lo estime conducente, el apoyo técnico requerido para el desarrollo de sus actividades;

VI. Promover la constitución de fuentes de financiamiento con sus fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano; y

VII. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

La competencia de la Comisión será limitada a los temas citados en este artículo, por consiguiente, los Ayuntamientos y demás autoridades estatales y municipales conservarán su competencia exclusiva sobre los planes, programas, servicios, obras y cualquier otra función no incluida en este artículo, o en los convenios que con base en esta Ley se suscriban.

Artículo 40. En los términos de los artículos 19, 20, 21 y 36, fracción II, de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de esta Ley, para asegurar la consulta, opinión y deliberación de los asuntos de las Zonas Metropolitanas, competencia de la Comisión, se podrá conformar un Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Metropolitano por cada zona metropolitana, como instancia de participación social en las materias de los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas etapas de formulación, ejecución y seguimiento del programa de zonas metropolitanas o conurbaciones.

Estos consejos se integrarán, tendrán las funciones y se organizarán en los términos que establece en los artículos 19, 20 y 21 de la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de esta Ley y, en su caso, su reglamento interior. Los consejeros serán de carácter honorífico, y representativo de los sectores de la sociedad civil.

Los Consejos Consultivos Ciudadano de Desarrollo Metropolitano expedirán sus acuerdos por mayoría de votos de sus integrantes presentes, los cuales en ningún caso serán vinculantes para la Comisión y demás órganos de coordinación de la zona metropolitana.

Artículo 41. Las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano deberán contar con su reglamento interno, el cual será aprobado por las mismas, en el que establecerán las reglas de actuación y participación de quienes la integran. Este reglamento deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y para su expedición se hará considerando en lo que corresponda las siguientes bases:

I. Se reunirá de forma trimestral, a convocatoria de su Presidente o del Titular de la Secretaría, quien citará por escrito con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, señalando la fecha, hora y lugar, así como los asuntos que se tratarán, remitiendo junto con la convocatoria, la documentación necesaria, en formato digital o impreso para el análisis de los asuntos que conocerán. Sus sesiones requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes; la ausencia del Ejecutivo del Estado será suplida por el Titular de la Secretaría, la ausencia de los Presidentes Municipales será suplida por el Titular del área competente en la materia de desarrollo urbano, y que en forma expresa sea designado para ello o por quien se le delegue la representación legal del Municipio, en los términos de la Ley de Gobierno Municipal;

II. Los acuerdos de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los integrantes presentes, con derecho a voto. Cuando un asunto no alcance la cantidad de votos necesarios para su aprobación, podrá ser sometido a consideración de la Comisión en la siguiente sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria, pudiendo ser aprobado por mayoría de los presentes con derechos a voto; si no fuera aprobado, se desechará la propuesta;

III. Para realizar sesiones extraordinarias se requerirá de la convocatoria del Presidente de la Comisión, del Titular de la Secretaría o de la mayoría de los Municipios, por conducto de los respectivos Presidentes Municipales, citándose por escrito con por lo menos cinco días hábiles de anticipación, señalando la fecha, hora y lugar, así como los asuntos que se tratarán, remitiendo junto con la convocatoria, la documentación necesaria, en formato digital o impreso para el análisis de los asuntos que conocerán;

IV. Los integrantes de la Comisión podrán solicitar al Presidente que someta a consideración de la misma diversas propuestas o proyectos, proveyendo la información necesaria para su análisis. Corresponderá a la Presidencia presentar a consideración de la Comisión los proyectos cuando los considere debidamente integrados;

V. Corresponderá al Presidente de la Comisión:

a) Ejercer el voto de calidad, en caso de empate;

b) Convocar a las sesiones de la Comisión;

c) Recibir y poner a consideración de la Comisión, las propuestas o proyectos de los integrantes de la Comisión;

d) Poner a consideración de la Comisión el Plan de trabajo, los convenios y acuerdos señalados en la Ley;

e) Instruir al Secretario Técnico, para la elaboración de proyectos de normatividad, reglas, metodologías, formatos y requisitos técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajo de la Comisión; y

f) Las demás que resulten necesarias para el ejercicio de las funciones y facultades de la Comisión y las que establezca el reglamento interno.

VI. Corresponderá al Secretario Técnico:

a) Brindar el apoyo técnico necesario a la Presidencia para el desarrollo de sus funciones;

b) Proponer la normatividad, reglas, metodologías, formatos y demás requisitos técnicos necesarios para el desarrollo de los trabajo de la Comisión;

c) Llevar el registro de los acuerdos tomados en cada sesión;

d) Elabora el acta de cada sesión y turnarla a los integrantes de la Comisión, con derecho a voto, para su revisión y firma; y

e) Las demás que establezca el reglamento interno.

El reglamento se deberá aprobar a más tardar en la siguiente sesión celebrada por la Comisión, posterior a su instalación.

Artículo 42. Los Municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano, lo que podrá ser con el apoyo y asistencia del Estado.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior podrán dirigirse a:

I. Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos municipales;

II. Apoyar o complementar a los Municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos de interés metropolitano, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para las distintas necesidades del desarrollo urbano, proveyendo capital de riesgo a los mismos o mediante la gestión, promoción e intermediación financiera que resulte necesaria.

Asimismo, mediante el diseño y operación de instrumentos financieros, se podrá promover una red de fondos de inversión metropolitana, que integre alianzas estratégicas con organismos empresariales, gobiernos, instituciones financieras, inversionistas privados Nacionales y extranjeros, y que permita multiplicar los recursos de inversión para el desarrollo metropolitano.

Los convenios de asociación intermunicipal establecerán las reglas particulares para la integración y operación de dichos fondos, así como para la gestión común de las acciones, obras y servicios de interés metropolitano.

Con independencia de que se suscriban o no convenios de asociación intermunicipal entre los Municipios que conforman una zona metropolitana, el Ejecutivo del Estado podrá incluir en el Presupuesto de Egresos correspondiente a cada ejercicio fiscal,

una partida para financiar proyectos de alcance metropolitano, previstos en los planes o programas cuyo destino será decidido por la Comisión de Desarrollo Metropolitano corresponderá al del Congreso del Estado aprobarla o modificarla e incluirlo en la Ley de Egresos respectiva.

Los recursos de la partida señalada en el párrafo segundo y el párrafo anterior, se destinarán a proyectos de alcance metropolitano, que pueden incluir estudios, planes evaluaciones, programas, acciones, obras de infraestructura y su equipamiento, en cualquiera de sus componentes, ya sean nuevos, en proceso o para complementar el financiamiento de aquellos que no hubiesen contado con los recursos necesarios para su ejecución.

Los estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, acciones y obras de infraestructura y su equipamiento, a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser viables y sustentables.

Artículo 43. Si algún Municipio considera que por su composición social, demográfico o económico debería ser considerado como integrante de una Zona Metropolitana, podrá solicitar su incorporación mediante escrito dirigido a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano exponiendo las razones de carácter técnico y jurídico para dicha incorporación, acreditando que existen los elementos, características o circunstancias que comprenden una zona metropolitana respecto a todo o una parte su territorio, y además que existe acuerdo cuando menos de las dos terceras partes de los integrantes de su Ayuntamiento para tales efectos.

La Comisión de referencia previa revisión de la solicitud, la opinión técnica favorable de la Secretaría y opinión de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, del Gobierno Federal, y de la opinión de los Ayuntamientos que ya integran la zona metropolitana, determinará la procedencia o improcedencia de su incorporación, la cual se le comunicará por oficio al Ayuntamiento solicitante. De ser favorable a sus

pretensiones, se procederá a realizar los trámites necesarios para el cambio del convenio, instrumentos y demás documentos que resulten necesarios, que volverán a firmar todos los Municipios, conjuntamente con el nuevo integrante.

Cuando un Municipio ya no quiera ser parte de una zona metropolitana deberá contar con el acuerdo respectivo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, además debe solicitarlo a la Comisión, presentando una propuesta de reforma y términos para ceder o extinguir los derechos adquiridos y cumplir o extinguir las obligaciones contraídas pendientes de cumplir, según los documentos e instrumentos que se hayan firmado a nombre del Municipio que pretende excluirse de la zona metropolitana. La Comisión determinará la procedencia o no de la exclusión, y en su caso, los cambios a los documentos e instrumentos que se hayan firmado entre las partes, sin embargo, en todo caso, cualquier modificación o la exclusión debe aprobarse por todas las partes integrantes de la zona metropolitana.

Artículo 44. Los órganos internos de contraloría, tanto estatales como municipales, así como la Auditoría Superior del Estado de Nuevo León, vigilarán que los servidores públicos den cumplimiento estricto a las obligaciones a que aluden los convenios a que se refiere este capítulo.

Cualquier integrante de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Desarrollo Urbano, ante el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el convenio formalmente suscrito podrá demandar su inmediato cumplimiento, o bien, en el supuesto caso de la incapacidad económica, técnica, administrativa o de cualquier otro tipo del o los responsables de cumplirlas, se solicitará se procedan a hacer las modificaciones necesarias en el convenio siguiendo el procedimiento establecido en su reglamento interno.

Capítulo Tercero
De las Regiones

Artículo 45. Para los efectos de los programas del ordenamiento de una región, se requiere que el Ejecutivo del Estado convoque a los Presidentes Municipales de los Municipios que integrarán dicha región a presentar a sus Ayuntamientos la propuesta de celebración de un convenio, y constituir una Comisión de Planeación Regional, estas regiones corresponderán a las establecidas en el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El convenio celebrado se publicará en el Periódico Oficial del Estado, y en un Periódico de mayor circulación en la región y contendrá:

I. La determinación de los Municipios que integran la región;

II. La localización y delimitación de la región;

III. Los compromisos del Estado y de los Municipios respectivos para programar y regular conjunta y coordinadamente el territorio de la región, con base en un programa de ordenación;

IV. Las acciones y montos de inversión estimados para atender los requerimientos y necesidades comunes del territorio de la región en materia de vialidad interurbana, transporte interurbano, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y áreas de preservación y equilibrio ecológico;

V. La integración y organización de la Comisión de Planeación Regional; y

VI. Las demás acciones que para tal efecto se convengan.

Artículo 46. Una vez publicado el convenio regional, deberá constituirse la Comisión de Planeación Regional respectiva que tendrá carácter permanente y se integrará por:

I. El Ejecutivo del Estado, quien será el Presidente de la Comisión;

II. Los Ayuntamientos de los Municipios de la región respectiva, representados por sus Presidentes Municipales, de entre los cuales se elegirá a un secretario; y

III. El Titular de la Secretaría competente en materia de desarrollo urbano.

Por acuerdo de los integrantes permanentes de la Comisión de Planeación Regional respectivo, podrá invitarse a participar a las sesiones a representantes de otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, que se consideren convenientes.

Las Comisiones de Planeación Regional podrán tener comités técnicos integrados por los Titulares de las Dependencias Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y los representantes de las dependencias Federales que incidan en el desarrollo urbano, para la formulación de los programas de ordenación de las regiones y proyectos derivados de éstos.

Artículo 47. Las Comisiones de Planeación Regional tendrán las siguientes funciones:

I. Formular, consultar y aprobar enviar a los Ayuntamientos de los Municipios de la región el programa de ordenación correspondiente, así como sus modificaciones;

II. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación;

III. Identificar, proponer y acordar la ejecución de programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas territoriales para el crecimiento urbano, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura regional, vialidad regional, transporte foráneo, equipamientos y servicios públicos para la región y hacerlo del conocimiento de los Municipios para su incorporación, en su caso, en sus planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población conforme las disposiciones de Ley;

IV. Acordar la ejecución de inversiones y mecanismos de financiamiento y coordinación para el cumplimiento y ejecución de los programas de ordenación de las regiones correspondientes;

V. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminados a este fin;

VI. Proponer proyectos urbanísticos específicos de alcance regional no previstos en el programa de ordenación correspondiente cuya ejecución implique modificaciones al propio programa. De ser aceptada la propuesta se podrá proceder de conformidad con el artículo 56 de esta Ley;

VII. Recibir y analizar las observaciones, proposiciones o las solicitudes de modificación particular de los programas de ordenación de las regiones, que le formulen la comunidad o los particulares, a través de los consejos estatal o municipal de participación ciudadana, según corresponda, y en su caso incorporarlas en el programa de correspondiente siguiendo el procedimiento que marca esta Ley;

VIII. Acordar los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías regionales, así como la localización de infraestructuras, equipamientos, obras y servicios públicos que vinculen o impacten a dos o más Municipios de la región;

IX. Identificar las zonas de riesgo existentes en las regiones, en base a estudios hidráulicos, geológicos, geotécnicos o de mecánica de suelos y geofísicos, entre otros; y

X. Promover la participación social en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los programas de ordenación de las regiones.

Artículo 48. Las Comisiones de Planeación Regional deberán contar con un reglamento interno que regule su actuación y participación, el cual será aprobada por las mismas.

Las sesiones de las Comisiones de Planeación requerirán un quórum legal de por lo menos la mitad más uno de sus integrantes. Los acuerdos se tomarán por mayoría de los integrantes, teniendo el Presidente de la comisión voto de calidad en caso de

empate. La ausencia del Gobernador del Estado, será suplida por el Titular de la Secretaría, la de los presidentes municipales será suplida por quien éstos designen.

Los acuerdos que se tomen en las comisiones regionales deberán ser evaluados y en su caso, aprobados por los Ayuntamientos de los Municipios de la región. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Artículo 49. Para la ejecución de las acciones previstas en los programas de ordenación de las regiones se requiere que las autoridades municipales involucradas expidan las licencias de uso del suelo y los permisos de construcción correspondientes, de conformidad con la Ley, Planes y Programas de desarrollo urbano municipal o de centros de población aplicables, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes. En el caso de que en dichos planes o programas no se incluyan las acciones acordadas por las comisiones de planeación regionales, se procederá a modificarlos conforme las disposiciones de esta Ley antes de expedir dichas licencias y permisos.

TÍTULO QUINTO
SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

Capítulo Primero
Disposiciones Generales

Artículo 50. El sistema estatal de planeación del desarrollo urbano es el conjunto de

planes o programas tendientes al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, y estará integrado por:

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. Los programas regionales de desarrollo urbano;

III. Los programas metropolitanos o de zonas conurbadas;

IV. Los programas sectoriales;

V. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

VI. Los programas de desarrollo urbano de centros de población; y

VII. Los programas parciales.

Los planes o programas citados en el párrafo anterior se regirán por las disposiciones de esta Ley, por las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, y demás normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables; serán obligatorios, deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano y, en su caso, deberán de contar con los dictámenes de validación y congruencia que deberán solicitar y emitir los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

Artículo 51. Los planes o programas que integran el sistema estatal de planeación

del desarrollo urbano tenderán a mejorar el nivel de vida de la población y deberán:

I. Guardar la apropiada congruencia con los otros niveles de planeación estatal y federal;

II. Sujetarse a los lineamientos y al orden jerárquico establecido en esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y de los otros ordenamientos en la materia;

III. Atender los objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Estatal de Desarrollo;

IV. No podrán contravenir las disposiciones de los planes o programas de niveles superiores en el sistema de planeación;

V. Respetar el procedimiento establecido en esta Ley para su formulación, modificación, aprobación, aplicación y cumplimiento;

VI. Considerar en su estructura los criterios generales de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23, 28, 30, 31, 32 y 33 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y su reglamento; artículos 34 y 36 fracción VI de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, y su reglamento; las Normas Oficiales Mexicanas; y demás ordenamientos en la materia;

VII. Atender las necesidades, requerimientos y problemáticas que planteen los diferentes sectores de la población;

VIII. Incluir políticas de fomento para el desarrollo urbano sustentable; y

IX. Contener acciones tendientes a generar condiciones favorables para una mayor seguridad pública y el mejoramiento urbano.

La Secretaría y los Municipios, observarán los lineamientos a que se refiere el párrafo anterior, al formular, aprobar y expedir los planes o programas de desarrollo urbano en el ámbito de su competencia, para establecer las previsiones para dotar al desarrollo de vivienda de infraestructura y equipamiento básico.

Artículo 52. El Estado a través de la Secretaría, de oficio, en los casos de los planes o programas, o a petición expresa del Ayuntamiento, Presidente Municipal o de la Dependencia Municipal, tratándose de los programas referidos en las fracciones V, VI y VII del artículo 50 de ésta Ley, analizará y verificará que los proyectos de planes o programas de desarrollo urbano, terminada la consulta pública y analizado, en su caso, la procedencia o no de los planteamientos y las propuestas, antes de ser aprobados definitivamente por la autoridad estatal o por el Ayuntamiento, como requisito previo a su aprobación, publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, guarden apropiada congruencia, coordinación y ajuste entre los distintos niveles de planeación estatal, y en su caso, federal.

Artículo 53. El análisis de la congruencia, entre los planes o programas de desarrollo urbano se realizará respecto a los siguientes temas:

I. Los objetivos y metas;

II. Los espacios dedicados a la preservación y el equilibrio ecológico;

III. Los espacios, sitios o zonas de riesgos geológicos e hidrológicos o antropogénicos de acuerdo a los atlas de riesgo vigentes, y sus zonas de resguardo;

IV. Los trazos, acciones e inversiones para la dotación, en su caso, de la vialidad regional y urbana, conurbada o intermunicipal;

V. Los trazos, acciones, proyectos o inversiones para la dotación, en su caso, de las vías y libramientos ferroviarios, y sus obras complementarias;

VI. Los trazos, acciones, proyectos o inversiones para la dotación, en su caso, de sistemas de transporte urbano intermunicipal metropolitano o conurbado;

VII. Los trazos, ubicación, acciones e inversiones en materia de destinos de infraestructura;

VIII. Las acciones, proyectos o inversiones para el equipamiento urbano de influencia estatal, regional, de zona metropolitana o conurbada; y

IX. El cumplimiento del procedimiento para la consulta de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, programas de desarrollo urbano de centros de población o programas parciales, conforme lo indica el artículo 56 de esta Ley.

Artículo 54. El dictamen de congruencia deberá contener como mínimo lo siguiente:

I. Datos generales de la autoridad que solicita el dictamen de congruencia del plan o programa de desarrollo urbano;

II. Nombre del plan o programa de desarrollo urbano a dictaminar;

III. Nombre del plan o programa de desarrollo urbano de nivel inmediato superior;

IV. La fundamentación jurídica;

V. La resolución que determine si el plan o programa de desarrollo urbano que se dictamina es congruente o no es congruente con el plan o programa de desarrollo urbano de nivel inmediato superior vigente, en cada uno de los puntos citados en las fracciones que antecede; y

VI. Fecha, nombre, cargo y firma del funcionario que lo suscribe.

La Secretaría analizará el proyecto del plan o programa de desarrollo urbano y, en su caso, elaborará el respectivo dictamen de congruencia, mismo que será firmado por quien tenga dicha atribución conforme a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la Secretaría, hecho lo cual se entregará, por oficio, a la autoridad solicitante, el plazo para emitir el dictamen de congruencia será de 90 días hábiles.

Para el análisis de la congruencia de los planes a que se refieren los párrafos anteriores, la Secretaría podrá contar con Consejo Técnico de Planeación que estará formado por especialistas en la materia, mismos que tendrán carácter de honoríficos.

Artículo 55. La Secretaría, conforme a los criterios del Centro de Colaboración Geoespacial, y las normas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal en las cuales se determinen las especificaciones, lineamientos y características técnicas a que deberá sujetarse los formatos, planos e información geográfica de los planes o programas de desarrollo urbano y los publicará mediante acuerdo en el Periódico Oficial del Estado, para garantizar la claridad, accesibilidad e intercambio de dicha información.

Artículo 56. Para la aprobación, expedición, modificación o actualización de los planes y programas de desarrollo urbano, una vez que las autoridades competentes autoricen que sean sometidos a consulta pública, deberán seguir el siguiente procedimiento:

I. La Autoridad Estatal o Municipal Competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente tratándose de una modificación parcial, el aviso se publicara en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado;

II. Las autoridades correspondientes autorizarán que sean sometidos a consulta pública, en el caso de los Municipios esta autorización deberá será otorgada por sus Ayuntamientos, debiéndose enviar para su publicación estas autorizaciones en la Gaceta Municipal en un término de 5-cinco días;

III. Una vez cumplido lo anterior, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública y especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad,

durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página;

IV. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30- treinta a 60-sesenta días hábiles según disponga la convocatoria, mínimo en las oficinas de la Secretaría o de la Dependencia Municipal competente en materia de desarrollo urbano, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano, o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo. Los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones.

Previo al inicio del proceso de la consulta pública a que se refiere el párrafo que antecede, la autoridad estatal o municipal competente, mediante oficio, podrá solicitar que se verifique la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de los servicios públicos relacionados.

Estas dependencias, entidades o prestadoras de servicios públicos deberán contestar por escrito sus observaciones al plan o programa de desarrollo urbano en un término máximo de 30-treinta días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del oficio; de no contestar la solicitud a que se refiere el párrafo anterior,

dentro del término señalado, se entenderá que no hay observaciones al plan o programa de desarrollo urbano o a sus modificaciones y que existe congruencia entre este documento y los planes o programa sectorial que corresponda a la dependencia, entidad o prestadora de servicios públicos que fue omisa en dar respuesta;

V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la o las autoridades competentes, según el caso, deberán:

a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad los proyectos de planes o programas o sus modificaciones.

La primera audiencia pública se hará el primer día del plazo de la consulta pública, para dar inicio al proceso de participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática urbana, en los objetivos y en las estrategias planteadas. Se informarán los principales cambios y modificaciones a las zonas afectadas; del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos o propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito, en este último caso, se firmarán y sellarán de recibido.

La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y la participación social, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes, los cuales se deberán sellar y firmar de recibido, sin perjuicio de que los

planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública, o bien en forma electrónica a través de los sitios web.

De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta.

b) También al inicio del plazo de consulta pública, en un término máximo de 5- cinco días hábiles posteriores a la primera audiencia, se deberá celebrarse un audiencia con los integrantes del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, o con el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de la zona conurbada, según corresponda, con el propósito de exponer el proyecto de plan o programa o sus modificaciones al vigente.

De dicha audiencia también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y

c) Una vez concluido el proceso de consulta la autoridad competente verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las

dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas;

VI. La autoridad competente tendrá un plazo de 30-treinta días hábiles, prorrogables a 60-sesenta días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

Las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse; éstas y las respuestas por escrito a los planteamientos o propuestas improcedentes estarán en consulta pública en las oficinas de la Secretaría o de la Dependencia Municipal competente en materia de desarrollo urbano, según corresponda, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de los sitios web, durante un plazo de 20-veinte días hábiles, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones; y

VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes o programas incorporando, en lo conducente, los resultados de dicha participación y los planteamientos o propuestas procedentes.

Asimismo, tratándose de los planes a que se refieren las fracciones V, VI y VII del artículo 50 de esta Ley, el Ayuntamiento, el Presidente Municipal, la Dependencia Municipal competente en materia de desarrollo urbano, o, en su caso, el Instituto

Municipal de Planeación Urbana, deberá solicitar al Estado, a través de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, que analice, verifique y califique que la versión final del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano guarden la apropiada congruencia, coordinación y ajuste y vinculación entre los distintos niveles de planeación estatal y federal.

La Secretaria procederá a analizar el documento que se le presente con respecto a cada uno de los temas o puntos de congruencia que establece los artículo 53 y 54 segundo párrafo, de esta Ley, y en caso de detectar incongruencias, dentro de los siguientes 90-noventa días hábiles contados a partir del día siguiente al que fue recibida la solicitud, formulará las recomendaciones que considere procedentes para que el proyecto de que se trate sea revisado o modificado, y poder emitir el dictamen de congruencia correspondiente a efecto de proceder a su aprobación definitiva, a la publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado.

Cuando la Secretaría realice observaciones al proyecto de plan o programa de desarrollo urbano presentado por la autoridad estatal o por el Municipio, estas tendrán un plazo de 40-cuarenta días hábiles contados a partir del día siguiente al de la recepción del oficio, para hacer las aclaraciones o presentar las adecuaciones que correspondan. Si en dicho plazo no se emite aclaración alguna, se entenderá que se procedió a la adecuación del proyecto presentado, debiéndose presentar nuevamente a la Secretaría para que ésta emita el respectivo dictamen de congruencia, el que se deberá de expedir en un término no mayor a 20-veinte días hábiles.

En el caso de que se tramiten diversos planes o programas de desarrollo urbano de un mismo Municipio, en un mismo periodo o procedimiento, el dictamen de congruencia se solicitará de forma simultánea.

Concluida la etapa de congruencia, y realizadas las modificaciones que en su caso resultaron, la autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, aprobará el plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los planes o programas vigentes, tratándose de los planes o programa de desarrollo urbano competencia de los Municipios se presentarán estos documentos conjuntamente con el dictamen de congruencia ante el Ayuntamiento para su aprobación. Para la validez y obligatoriedad de los planes o programas de desarrollo urbano se deberá realizar su publicación en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado, en los casos de los planes o programas de nivel municipal se publicarán en la gaceta municipal, cuando el Municipio cuente con ese medio de difusión, y se procederá a realizar las solicitudes y gestiones necesarias para que se inscriban en la Dirección Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, en los términos que señala esta Ley.

La autoridad que expida los planes o programas de desarrollo urbano, después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes, y podrán publicarse en forma abreviada en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad.

Artículo 57. Los planes o programas de desarrollo urbano, entrarán en vigor treinta días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y deberán ser inscritos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral Catastral del Estado, dentro de los 30-treinta días hábiles siguientes al de su publicación, a partir de este momento empezaran a surtir efectos contra terceros.

Las autoridades a quienes corresponda la expedición de los planes o programas de desarrollo urbano, que no gestionen su inscripción en el plazo a que se refiere el párrafo anterior, así como los jefes de las oficinas del registro público que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán enviarse a la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado para el efecto de realizar las anotaciones de los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los referidos planes o programas y que apliquen a la propiedad inmobiliaria. Este trámite y su procesamiento, no afectará el inicio de la entrada en vigor de los citados planes o programas.

Artículo 58. Se considerarán ratificados y confirmados los planes o programas que no hayan sido modificados en los términos dispuestos en el párrafo anterior.

Tratándose de los planes o programas de desarrollo urbano de nivel municipal, el acuerdo de ratificación será expedido por el Ayuntamiento de lo cual se informará por oficio a la Secretaría, y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) para efecto de que tome nota para el Sistema de Información Territorial y Urbano a su cargo.

Artículo 59. Los planes o programas aprobados se mantendrán para la consulta permanente de la comunidad en las oficinas de los Municipios correspondientes, a través de sus portales oficiales en Internet y en las oficinas de la Secretaría, y además se difundirán a través de los sistemas de información geográfica, estadística para la planeación urbana y regional del Estado.

La información en medios físicos puede realizarse mediante publicaciones distribuidas en áreas de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados o centros comerciales, entre otros, a fin de facilitar el acceso a su conocimiento.

Las autoridades estatales, así como las municipales, deberán incluir en sus informes de gobierno anuales, un apartado específico en el que se expongan el avance del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano que sean de su competencia, en el que se incluya los proyectos, obras, inversiones o servicios planteados en los mismos y que estén en vías de o se hayan ejecutado.

Capitulo Segundo
Del Contenido de los planes o programas que integran el Sistema Estatal de Planeación

Sección Primera
Del Contenido General de los Planes o Programas

Artículo 60. Los planes y programas incluidos en el sistema estatal de planeación deberán estructurarse y contener lo siguiente:

I. La estrategia general para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo regional y urbano de los centros de población, en el contexto y nivel de planeación que corresponda, incluyendo la que orienta la inversión pública y privada a proyectos prioritarios; así como un apartado del marco general de Leyes, reglamentos, normas oficiales mexicanas, planes territoriales de ámbitos más amplios que el plan o programa en formulación, y demás fundamentación jurídica que se considere necesaria;

II. La identificación de las áreas o temas por clasificar, territorialmente y/o sector, según el nivel de planeación que corresponda;

III. Los compromisos y la programación de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del plan o programa, particularmente tratándose de destinos del suelo;

IV. Los instrumentos y mecanismos que se requieren para la ejecución de las acciones contenidas en las estrategias de desarrollo urbano;

V. El estado que guardan los sistemas de redes de infraestructura, servicios y equipamiento;

VI. La orientación y políticas para el desarrollo sustentable en el Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

VII. Los mecanismos de instrumentación financiera a utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en el plan o programa, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables;

VIII. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan o programa; y

IX. El anexo gráfico que corresponda.

Artículo 61. El proyecto del programa o su modificación será elaborado por la Secretaría previo análisis de los estudios e investigaciones que realice, así como de las propuestas que hagan las dependencias y entidades estatales del sector

desarrollo urbano y del gobierno federal en el Estado, los gobiernos municipales y las comisiones de desarrollo urbano que correspondan, así como de los Consejos de Participación Ciudadana Estatal o Municipales, según sea el caso.

Una vez elaborado el programa o su modificación y desahogadas las consultas públicas, la Secretaría, deberá someterlo al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. Si el dictamen no es favorable, la Secretaría, hará las modificaciones conducentes, lo presentará nuevamente a dictamen y en caso de que éste sea favorable, se enviará al Gobernador del Estado para su aprobación y refrendo. Posteriormente, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado, se inscribirá en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado en los términos de Ley y se le dará difusión pública. Posteriormente, la Dependencia Estatal procederá a solicitar la incorporación del programa ante el Sistema de Información Territorial y Urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

La Secretaría, anualmente, presentar al Consejo Estatal un informe de ejecución y seguimiento del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El Gobernador del Estado deberá incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro específico relacionado con el avance en el cumplimiento de este Programa de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, así como en la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

Sección Segunda
Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano

Artículo 62. El Programa Estatal de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, es el instrumento rector en esta materia en el Estado, y en él se establecerán las

políticas generales, estrategias y acciones para el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado y constituirá el marco de referencia para guiar y dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal, así como las que se realizan con la participación de los Municipios, la Federación y los particulares mediante los mecanismos correspondientes, debiéndose de incluir en su contenido un análisis y los lineamientos generales de articulación y congruencia territorial con el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos y de otros programas que incidan en el ámbito territorial del Estado.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá contener, además de lo establecido en el artículo 60 de esta Ley, lo siguiente:

I. Las estructuras generales de los sistemas de comunicación, transporte, hidráulicos y energéticos;

II. La definición de las acciones y los proyectos de infraestructura y equipamiento regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencias responsables de su ejecución y fuentes de financiamiento, que permitan su implementación;

III. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en los centros de población;

IV. El análisis de la situación, sus tendencias, y la enunciación de objetivos y resultados deseados, que deben abordarse simultáneamente; así como la forma en la cual se efectuará el diagnóstico y pronósticos tendenciales y normativos, que resumen la confrontación entre la realidad y lo deseado;

V. Las estrategias a mediano y largo plazo para su implementación, su evaluación y selección de la más favorable para cerrar las brechas entre la situación, sus tendencias y el escenario deseado;

VI. La determinación de metas y los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados;

VII. Los instrumentos para el cumplimiento y ejecución del programa;

VIII. La congruencia con el atlas nacional de riesgos; y

IX. El anexo gráfico que corresponda la orientación y políticas para el desarrollo sustentable en el Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condicionantes ambientales;

Sección Tercera
De los Programas Regionales de Desarrollo Urbano

Artículo 63. Los programas regionales son los instrumentos que integran acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deben realizarse en el territorio de dos o más Municipios identificados como una región en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto celebren los Municipios involucrados y el gobierno del Estado.

Los programas regionales deberán contener, además de lo establecido en el Artículo 60 de esta Ley, lo siguiente:

I. Los destinos y zonificación aplicables, ya sea en la totalidad del ámbito espacial de validez, o en áreas específicas de la región de que se trate;

II. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la región de que se trate;

III. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;

IV. Los proyectos de equipamientos regionales, su ubicación, características, objetivos, áreas de influencia, responsables de su ejecución y sus fuentes de financiamiento;

V. Las bases de coordinación entre dependencias federales, estatales y municipales para propiciar un desarrollo equilibrado y la desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales;

VI. Los proyectos y estudios que prioricen la inversión pública a través del intercambio de criterios entre las dependencias que inciden en el desarrollo regional y urbano mediante los convenios respectivos.

La elaboración y consulta de los programas Regionales así como su modificación se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 56 y 95 de esta Ley y posteriormente se aprobarán a través de la Comisión de Planeación Regional previa autorización de los Ayuntamientos respectivos.

Sección Cuarta
De los Programas de Ordenación de las Zonas Conurbadas y de las Zonas Metropolitanas

Artículo 64. Los programas de ordenación de las zonas metropolitanas o conurbaciones integrarán el conjunto de acciones para promover el desarrollo urbano en la zona de que se trate y establecerán las normas y políticas en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en dichas zonas.

Los programas de ordenación de las de las zonas metropolitanas o conurbaciones deberán contener:

I. La circunscripción territorial de la zona metropolitana o conurbada, definida por el convenio respectivo, que comprenda la delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;

II. Diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo o pronóstico de la capacidad y calidad de la infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, vialidad y transporte que sean comunes a los centros de población que integran la zona metropolitana o conurbada;

III. La zonificación primaria del suelo del área de conurbación que resulte al integrar los programas de desarrollo urbano de los Municipios involucrados, definiendo los espacios dedicados al mejoramiento, conservación y crecimiento, preservación y equilibrio ecológico de la zona metropolitana o conurbada;

IV. Los objetivos, políticas y metas de ordenación de la zona metropolitana o conurbada;

V. Las acciones y las previsiones de inversión para la determinación y dotación de los equipamientos, servicios urbanos e infraestructura que sean comunes a los centros de población de la zona, así como los que tengan impacto en dos o más Municipios;

VI. En su caso la definición de las zonas de suelo estratégico;

VII. Las acciones de movilidad, incluyendo los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental, y por consiguiente la definición de la estructura vial y los sistemas para la movilidad sustentable siguiendo una estrategia general;

VIII. Las bases para la elaboración y ejecución de los programas parciales o sectoriales que se vayan a realizar en la zona conurbada;

IX. Los criterios, normas y estímulos que promuevan la redensificación y uso eficiente del suelo;

X. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios que realizarán las autoridades estatales y municipales respectivas para el cumplimiento del Programa de Ordenación, particularmente tratándose de destinos del suelo;

XI. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de aguas, para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público, y las metas generales en cuanto a la calidad de vida en la zona;

XII. Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona metropolitana o conurbación, que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impacten en su territorio;

XIII. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;

XIV. Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano;

XV. Las estrategias para la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural;

XVI. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia;

XVII. Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona metropolitana o conurbación; y

XVIII. Las propuestas de programas parciales o sectoriales por realizar en la zona metropolitana o conurbada, que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta Ley.

Artículo 65. Para elaborar, modificar o aprobar un programa de ordenación de zona metropolitana o de conurbación, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación correspondiente, con el apoyo o coordinación de la Secretaría elaborará el anteproyecto del programa o revisará el existente, para modificarlo o confirmarlo, posteriormente lo someterá a la aprobación de cada uno de los Ayuntamientos que integran la zona metropolitana o la conurbación; tanto en su contenido como para ponerlo en consulta pública;

II. La Comisión promoverá las consultas públicas que sean necesarias de acuerdo al artículo 56 de esta Ley, a través de los Ayuntamientos correspondientes, para recabar las opiniones propuestas y observaciones de la comunidad, y una vez realizada la consideración de las mismas; las aportaciones que ésta arroje, se integrarán al programa en lo procedente según el análisis de la comisión, para poder elaborar la versión final del proyecto;

III. Una vez concluidos los trabajos de consulta para realizar la versión final del proyecto del programa, previamente la comisión presentará a los Ayuntamientos los planteamientos o propuestas que según su análisis resultan procedentes, para que estas autoridades las conozcan y en su caso aprueben, posteriormente se procederá a elaborar la versión final donde estén incluidos los ajustes producto de la participación ciudadana, misma que se presentará a los Ayuntamientos de los Municipios de la zona metropolitana o conurbados y al Gobernador del Estado, para su consideración y aprobación;

En estos casos, la Comisión solicitará por oficio a la Secretaria el dictamen de congruencia antes de que el proyecto de programa sea aprobado en definitiva por el Gobernador del Estado y los Ayuntamientos; y

IV. Una vez aprobado el programa, el Gobernador del Estado, ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado. Posteriormente, la Secretaría procederá a solicitar la incorporación del programa ante el Sistema de Información Territorial y Urbano a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal.

En el caso de propuestas de modificación al programa de zona metropolitana o conurbada, cuyo objeto sea incluir proyectos urbanísticos de alcance metropolitano no previstos en el programa, la Dependencia Estatal propondrá el proyecto de modificación para su aprobación de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, aprobado el proyecto de modificación se podrá proceder de acuerdo a lo estipulado en el artículo 56 y el párrafo que antecede de esta Ley.

Una vez aprobado el programa de las zona metropolitana o conurbaciones, los Municipios respectivos, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán un plazo de un año, a partir de su entrada en vigor, para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o de conurbación correspondiente.

Artículo 66. En los casos de zonas metropolitanas o conurbaciones interestatales, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La atención y resolución de problemas y necesidades urbanas comunes a centros de población fronterizos con relación a localidades de los Estados Unidos de América, se sujetarán a los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia, debiéndose de dar la intervención y participación al Gobernador del Estado, a la Secretaría y al Municipio implicado.

Sección Quinta
De los Programas sectoriales

Artículo 67. Los programas sectoriales tendrán por objeto regular el conjunto de acciones que inciden en el desarrollo urbano, tales como: suelo, vivienda, vialidad, movilidad, infraestructura, equipamiento urbano, los servicios hidráulicos de agua potable, agua tratada, drenaje sanitario y manejo de aguas pluviales, protección civil y la protección al ambiente, entre otros. Dichos programas podrán ser de alcance municipal, estatal, regional, de zona conurbada o metropolitana.

Los programas sectoriales en materia de servicios, equipamiento e infraestructura de los centros de población, en ningún caso podrán plantear objetivos o establecer acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables establecidas en los programas de desarrollo urbano municipales y/o en la zonificación primaria de los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

Artículo 68. Los programas sectoriales deberán ser congruentes y estarán

supeditados en sus disposiciones y alcances al Plan Estatal de Desarrollo, al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como al Programa de la Zona Metropolitana o Conurbada, como a los planes y programas de desarrollo urbano municipal y de centros de población, serán vinculantes para efectos de planeación y desarrollo de proyectos, para lo cual deberán contener lo siguiente:

I. La referencia al programa de desarrollo urbano del cual derivan y su congruencia con el mismo;

II. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;

III. La zonas, áreas o sectores en que tendrá aplicación el programa sectorial;

IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;

V. Él término de la realización del programa, así como los plazos específicos para la realización obras acciones o inversiones que contempla;

VI. Los criterios de congruencia que permitan asegurar que las acciones, obras o inversiones programadas sean acordes con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano;

VII. El anexo gráfico que corresponda; y

VIII. Los demás requisitos que establezca esta Ley y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 69. Los proyectos de los programas sectoriales serán formulados por las dependencias competentes, o bien, por los organismos públicos paraestatales del sector de que se trate en coordinación con la Secretaria y dando la participación que corresponda a los Municipios y a los sectores social y privado, en los términos de la presente Ley. Una vez elaborados los proyectos de los programas sectoriales, se someterán a la aprobación de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, previa verificación por parte de la Secretaría de que guarden congruencia con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, se someterán al procedimiento que establece el artículo 56 de esta Ley; una vez aprobados se ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en la dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en los términos de la presente Ley.

En el caso que el dictamen sea desfavorable o improcedente, se devolverá el proyecto de plan o programa sectorial a la dependencia responsable de su elaboración para que realice los ajustes correspondientes y se presente nuevamente al dictamen de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano. El proceso podrá repetirse en tres ocasiones y si en la tercera ocasión persiste el dictamen de improcedencia el proyecto será desechado o cancelado.

Sección Sexta
Del Programa Sectorial de Vivienda

Artículo 70. El programa Sectorial de Vivienda tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas habitacionales en la Entidad, con la

planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a las demás ordenamientos establecidos de la materia.

Los organismos e instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación en las zonas consideradas de mejoramiento urbano en los términos de esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano municipales. Tenderán a vincular la vivienda con la movilidad, los centros de trabajo y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación y construyendo el equipamiento educativo elemental y comercial que genere la autosuficiencia funcional de los conjuntos habitacionales.

Se deberá cumplir con los lineamientos que en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno que establezca la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal o los que determine la Secretaría mediante la norma técnica estatal correspondiente.

Artículo 71. El Programa Sectorial de Vivienda deberá contener, además de lo dispuesto en los artículos 60 y 66 de esta Ley, lo siguiente:

I. Análisis de la situación habitacional en el Estado, especificando las principales problemáticas del sector y sus tendencias;

II. Análisis de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional;

III. Los mecanismos para fomentar la producción de vivienda sustentable con la participación de los sectores público, social y privado, así como la estimación de los recursos necesarios y sus fuentes de financiamiento;

IV. Estrategias específicas y líneas de acción para facilitar el acceso a:

a) El financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para la población;

b) La adquisición, autoproducción, autoconstrucción, ampliación y mejoramiento de vivienda por parte de la población que se encuentre en una situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad; y

c) La incorporación de tecnologías sustentables al proceso constructivo de la vivienda.

V. Lineamientos para la incorporación de suelo para uso mixto, constitución de reservas territoriales, tanto para vivienda, como del suelo necesario para todo el equipamiento que requiera la población que residirá en las viviendas y presentar en el programa previsiones para la dotación de infraestructura y servicios;

VI. La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal; y

VII. Lineamientos de concertación y colaboración con los productores de viviendas privadas y sociales, e instituciones de educación superior para el desarrollo de proyectos de vivienda sustentable.

Artículo 72. El organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva en el Estado formulará su plan operativo anual de vivienda que servirá de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que, cuando menos, deberán contener, además de lo estipulado en artículo anterior, lo siguiente:

I. La vinculación con las políticas, objetivos, metas y prioridades previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, el plan sectorial de vivienda, y en su caso, el plan municipal de vivienda correspondiente;

II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de ingresos;

III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV. Las metas de acciones de viviendas por alcanzar;

V. El plazo de ejecución de las obras;

VI. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda, equipamiento urbano y espacios públicos;

VII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

IX. El establecimiento de las acciones de vivienda que se concertaran con los sectores social y privado y que se convendrán con la federación y los Municipios.

Sección Séptima
Del Programa Sectorial del Agua

Artículo 73. El Programa Sectorial del Agua tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas, obras y acciones para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y diseño de la red integral para el manejo de aguas pluviales en la Entidad, en congruencia con los planes y programas de desarrollo Urbano, que correspondan.

Artículo 74. El Programa Sectorial del Agua deberá contener, además lo dispuesto en los artículos 60 y 69 de esta Ley, lo siguiente:

I. La estrategia general, para atender la demanda del servicio y comercialización del agua;

II. Las estrategias específicas y líneas de acción para la dotación de agua en función de la demanda presente y futura;

III. Estrategia para la distribución de agua en épocas de escasez de la misma por falta de lluvia;

IV. La propuesta de incorporación de tecnologías sustentables de operación del sistema;

V. Propuestas para el suministro al 100 % de agua de calidad potable;

VI. Propuesta de tratamiento del 100% de aguas residuales; y

VII. Estrategia para el reúso de agua tratada;

Artículo 75. La Secretaría, en coordinación con la Comisión Nacional del Agua, la Institución Pública Descentralizada denominada Agua y Drenaje de Monterrey y la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, serán las autoridades competentes para expedir el Programa para el Manejo Integral de Aguas Pluviales como un instrumento oficial que permita regular las acciones, obras y lineamientos tendientes a tener un adecuado manejo integral de este recurso, y evitar afectaciones, daños o perjuicios por precipitaciones inusuales o inundaciones.

El Programa para el Manejo Integral de Aguas Pluviales deberá de contener lo siguiente:

I. Introducción, que comprende: su justificación, sus objetivos principales, el alcance de los servicios, las definiciones o conceptos básicos de la terminología empleada en el documento, la legislación vigente en la materia, entre otros;

II. Recopilación de información, como es el área de influencia del estudio, estudios o planes existentes, los aspectos importantes o relevantes derivados del desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano, los impactos económicos y sociales, los modelos digitales del terreno;

III. Inventario del sistema pluvial existente, que se actualizará con la información relativa a: inventario de cauces pluviales e infraestructura pluvial, ríos y arroyos, red de tuberías y canales a cielo abierto, presas, represas y almacenamientos, zonas naturales inundables, estado físico y operacional del sistema pluvial;

IV. Características geomorfológicas e hidrológicas como son: cuencas hidrológicas, que comprende su delimitación y los niveles de agregación, la caracterización y la red de corrientes-hidrografía; el análisis hidrológico e hidrometeorológico que incluya los datos hidrológico e hidrometeorológico, la determinación de períodos de retorno e intervalos de recurrencia, la precipitación máxima en 24-veinticuatro horas, curvas de intensidad – duración– período de retorno, la infiltración, la evaporación y evapotranspiración;

V. La modelación hidráulica en relación a los temas de: modelo hidrológico, con sus escenarios climáticos, escorrentía (caudales de escurrimiento), relación de lluvias – escurrimiento, afluentes principales, afluentes o tributarios secundarios; el modelo hidráulico, las planicies de inundación y las conclusiones del funcionamiento del drenaje pluvial existente;

VI. Propuestas de alternativas para el manejo integral de cuencas, que comprende:

a) La propuesta de acciones y proyectos (con un enfoque sistémico) en relación a las medidas de mitigación, criterios generales y lineamientos técnicos, proyectos de conservación y recuperación de zonas fluviales, proyectos y acciones de retención y regulación, proyectos y acciones de captación, conducción y desfogue, políticas de regulación del crecimiento urbano;

b) Evaluación incremental de propuestas; y

c) Modelación del sistema propuesto.

VII. Programa priorizado de acciones, proyectos y posibles responsables de su ejecución;

VIII. Anteproyectos conceptuales y presupuestos preliminares;

IX. Plan de contingencia; y

X. Capacitación y transferencia de tecnología, en el cual implique un modelo operativo.

Sección Octava
Del Programa Sectorial de Movilidad

Artículo 76. El Programa Sectorial de Movilidad tendrá por objeto articular el desarrollo ordenado de los programas, obras y acciones en materia de movilidad en

la Entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley, así como a las disposiciones específicas que establezca la Ley de la materia.

Artículo 77. El Programa Sectorial de Movilidad, además de lo dispuesto en los artículos 60 y 66 de esta Ley, deberá contener lo siguiente:

I. El diagnóstico y pronóstico de la movilidad en el Estado;

II. La definición de los ámbitos de operación de las distintas modalidades de los sistemas que contempla la Ley de la materia;

III. La visión del carácter estratégico de la movilidad sustentable en el Estado;

IV. La ubicación de los siguientes viaductos y vialidades:

a) Red de Metro;

b) Red Troncal; y

c) Red Complementaria.

V. La ubicación y forma de operación de las siguientes infraestructuras especializadas:

a) Las terminales de Integración;

b) El sistema de peaje;

c) El sistema de control de operación;

d) Las estaciones; y

e) Los carriles exclusivos.

VI. Las estrategias para el uso sustentable de las vías urbanas, siendo estas:

a) Horarios de entrada y salidas escalonadas, en instituciones educativas y fuentes de trabajo;

b) Incentivos por uso compartido de vehículos y/o por el uso del automóvil fuera de horas pico;

c) Carriles a contraflujo o reversibles en vialidades principales y colectoras, en horas pico, en su caso por la implementación de los carriles se deberá efectuar el pago de peaje conforme a las Leyes hacendarias;

d) Incentivos para propietarios de vehículos que utilicen el transporte colectivo y/o utilicen la bicicleta como medio de transporte;

(Se reforma, en Decreto 259, POE-168, fecha 25 nov. de 2022)

e) Incentivos para empresas que brinden el uso del transporte colectivo, público y/o privado;

f) Cobro por congestión conforme a las Leyes hacendarias y en las zonas que determine la autoridad competente;

g) Incentivos a empresas que tengan como objeto social la gestión o implementación de solución de estacionamientos a diversos usuarios;

h) Incentivos por reducir el costo social y ambiental al crear cercanía vivienda-escuela, vivienda-fuentes de empleo; y

i) Establecer bases para el cobro de estacionamiento en vías públicas de zonas estratégicas, mediante aparatos tipo estaciono metros digitales, los cuales serán destinados para el mejoramiento y mantenimiento de espacios públicos de la zona estratégica que se trate;

j) La promoción del uso de la bicicleta mediante actividades incluyentes con los sectores sociales, privados, y públicos.

(Se adiciona, en Decreto 259, POE-168, fecha 25 nov. de 2022)

VII. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;

VIII. La estrategia de implementación; y

IX. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos.

Artículo 78. Para la accesibilidad de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad urbana deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

Las políticas y programas para la Movilidad urbana será parte del proceso de planeación de los Asentamientos Humanos.

Artículo 79. Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente Ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:

I. Garantizar la máxima interconexión entre vialidades que permitan mayor diversidad de rutas entre Destinos y que faciliten el acceso a los satisfactores por medio de la movilidad peatonal y la no motorizada;

II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

III. Promover los Usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;

IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular;

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;

VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad urbana;

VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual.

IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;

X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidente automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefacientes; y

XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

XII. Promover que los inmuebles públicos y privados, sean de oficinas, universidades, colegios, escuelas, centros comerciales, centros culturales, centros recreativos, y edificios de departamentos, que cuenten con una capacidad de uso de 30 personas o más, cuenten con estacionamientos para las bicicletas. Los estacionamientos de bicicletas deben ser accesibles, incluyentes, visibles, cómodos, de fácil uso y espaciosos.

(Se adiciona, en Decreto 259, POE-168, fecha 25 nov. de 2022)

La Secretaría expedirá un programa de nivel de zona conurbada o metropolitana, sin perjuicio de que pueda tener alcance regional para la movilidad integral urbana sustentable, éste programa se deberá revisar y en su caso actualizar o confirmar cada 3-tres años.

Artículo 80. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la Movilidad urbana, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de Movilidad urbana, incorporando entre otras, la perspectiva de género;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a autos con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos, entre otros; y

III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

Articulo 81. El Estado y los Municipios deberán promover en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía:

I. Personas con movilidad limitada y peatones;

II. Usuarios de transporte no motorizado;

III. Usuarios del servicio del transporte público de pasajeros;

IV. Prestadores de servicio de transporte público de pasajeros;

V. Prestadores de servicio de transporte de carga; y

VI. Usuarios de transporte particular.

Sección Novena
Programa Sectorial De Espacios Públicos
y Equipamiento Urbano

Artículo 82. El programa sectorial de espacios públicos y equipamiento urbano tendrá por objeto estructurar junto con la movilidad el desarrollo ordenado de los programas y acciones en materia de equipamiento en la entidad, con la planeación del desarrollo urbano y la participación de los sectores público, privado y social. Por lo que se refiere a su contenido y reglas generales de aprobación se sujetará a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 83. El programa sectorial parques y espacios públicos, además en lo dispuesto en los artículos 60 y 66 de esta Ley, deberá contener lo siguiente:

I. El diagnóstico y pronóstico de los parques y espacios públicos en el Estado;

II. La clasificación y definición de los ámbitos de operación de los distintos tipos parques y espacios públicos;

III. La visión del carácter estratégico de los parques y espacios públicos en el Estado;

IV. IV. Los criterios para la ubicación y extensión necesaria para los distintos tipos de parques y espacios públicos a nivel de: centro de población, zona conurbada de Monterrey y su regiones, atendiendo los criterios que sobre el particular establece la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal;

V. Los niveles de prioridad de los proyectos incluidos;

VI. Las estrategias de implementación, socialización y operación;

VII. Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos;

VIII. Los mecanismos de instrumentación y programas de manejo; y

IX. Los mecanismos de control, seguimiento y evaluación.

Artículo 84. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad urbana, es principio de esta Ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y

protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Conurbaciones y de Zonas Metropolitanas definirán la dotación de Espacio Público en cantidades no menores a lo establecido por las normas internacionales aplicables.

Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad urbana; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;

III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la Movilidad urbana y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada Barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes;

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido; y

VI. Los Municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo 85. El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a los lineamientos siguientes:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todas las personas, promoviendo Espacios Públicos que sirvan como transición y conexión entre Barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI. Los Espacios Públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio Público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido; y no podrán ser de goce exclusivo;

VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;

IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;

X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad urbana, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región; y

XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano.

Los Municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público.

Capítulo Tercero
De los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población

Artículo 86. Los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán contener, además de lo estipulado en el artículo 56 de esta Ley, lo siguiente:

I. Las áreas que integran o delimitan el Centro de Población o zonificación primaria, con las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de dicho Centro de Población;

II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria, de acuerdo a los criterios siguientes:

a) En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, conforme a lo siguiente:

1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados, expresándose en un documento integrado que se le puede denominar matriz de compatibilidad u otra similar;

2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

4. La densidad de vivienda y edificaciones; y

5. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

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;

2. Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

3. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo;

4. Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad;

5. En el contenido de este apartado, las autoridades deberán expresar la permisibilidad de usos mixtos en los nuevos fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en los términos en lo dispuesto por el número 1, de éste inciso c), de ésta misma fracción; y

6. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

III. Tanto en las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento se determinarán las zonas de riesgo, conforme al atlas de riesgo municipal, o a falta de éste conforme al atlas de riesgo estatal, desarrollo controlado y de salvaguarda, que deberán tener los predios dentro de su propiedad especialmente en áreas que sean consideradas de seguridad nacional, o áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos, así como aquellos en que se requieran establecer por causas naturales o factores socio organizativos para atender contingencias urbanas o ambientales;

La autoridad o dependencia municipal preverán, y por consiguiente establecerán una zona de salvaguarda que considere prudente, para que los fraccionamientos o conjuntos habitacionales sujetos a régimen de condominio horizontal no se ubiquen en las inmediaciones, colindancias, aledaños, alrededor o próximos de las edificaciones o predios con usos del suelo, edificaciones o instalaciones existentes, autorizadas o en proceso de autorización, tanto en el área urbana existente como en el área de

reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, que realicen o tengan las actividades siguientes:

a) Zoológicos o similares;

b) Depósitos o estaciones de transferencia de residuos sólidos urbanos o de manejo de especial;

c) Plantas de procesamiento de desechos sólidos;

d) Rellenos sanitarios;

e) Plantas de tratamiento de aguas negras o residuales;

f) Lagunas o campos de oxidación;

g) Plantas o estaciones, subestaciones generadoras de energía eléctrica con potencia mayor a 1,000 mil kilowatts;

h) Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos;

i) Aeropuertos o aeropistas;

j) Autódromos y similares;

k) Terminales o centrales de transporte de carga;

l) Centros de prevención y readaptación social (penales), reformatorios y similares;

m) Almacenamiento de vehículos chocados, concesionados por los Municipios;

n) Industrias altamente riesgosas, de las citadas en la Ley General de Equilibrio Ecológico;

ñ) Industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales incluyendo su transformación a otros productos;

o) Industrias pesadas;

p) Agrícola de riego con aguas negras, grises o tratadas; y

q) Pecuario como cría y engorda de ganado, establos, caballerizas y similares.

IV. La distancia de separación la determinará la autoridad competente tomando en cuenta mediante estudio técnico realizado por un profesionista en la materia que se trate, que demuestre que la distancia es suficiente;

V. En las zonas de salvaguarda los usos del suelo permitidos o condicionados serán aquellos que sirvan como transición entre la zona de referencia y la zona habitacional;

VI. Las zonas de reserva para la expansión del Centro de Población, en estos casos se establecerán en el plan la posibilidad de que para los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos a régimen

en propiedad de condominio horizontal se puedan establecer áreas, lotes o unidades en condominio con usos diversos al habitacional, como lo establece; la fracción II, inciso b), número 1, de este artículo;

VII. La estructura vial y los sistemas para la movilidad del Centro de Población, y, en su caso, con sus respectivos derechos de vía o afectaciones viales; y

VIII. Los compromisos de acciones, obras, inversiones y servicios a cargo del sector público para el cumplimiento del programa, particularmente los destinos del suelo.

Se promoverán políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes. En materia de movilidad, el programa de desarrollo urbano de centro de población promoverá los usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecerá una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitará la imposición de cajones de estacionamiento.

Artículo 87. La dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o en su caso de planeación urbana previstos en el artículo 20 de esta Ley, formulará el proyecto del plan o programa y lo someterá a la consulta pública, de acuerdo al artículo 56 del presente ordenamiento. Concluido lo anterior se presentara el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

Tratándose de Municipios con una población menor a cincuenta mil habitantes, se podrán expedir el plan o programa de desarrollo urbano municipal y el programa de desarrollo urbano del Centro de Población en un solo documento.

Capítulo Cuarto
Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano

Artículo 88. Corresponde a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, mediante una zonificación primaria y una zonificación secundaria.

Los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento territorial y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal, contemplaran, además de lo señalado en el artículo 60 de esta Ley, lo siguiente:

I. La circunscripción territorial que comprende el Municipio en cada caso atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;

II. Las bases técnicas para la elaboración y ejecución del programa;

III. La zonificación primaria, del territorio municipal, con visión de mediano y largo plazo, en congruencia con el plan o programa de desarrollo urbano y/u ordenamiento territorial de mayor jerarquía, en los que se determinarán:

a) Las áreas que integran y delimitan el territorio Municipal y el de los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

b) Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no mitigable y no urbanizables, localizadas en el territorio Municipal y en los Centros de Población;

c) La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;

d) La determinación y delimitación de los espacios dedicados a zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población, el cual deberá guardar congruencia con lo establecido en el atlas de riesgo municipal, o a falta de este en el atlas de riesgo del Estado;

e) La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;

f) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;

g) Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad;

h) La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de compensando a los propietarios afectados por estas medidas; y

i) La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

IV. El patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio municipal;

V. La estructura de los sistemas urbanos y rurales del Municipio;

VI. Las necesidades que en materia de desarrollo urbano demanden el volumen, estructura, dinámica, y distribución de la población municipal;

VII. La determinación de los centros de población que requieren la formulación de programas de desarrollo urbano en los cuales se deberán establecer, entre otros, las áreas de reserva de suelo para la expansión urbana; y

VIII. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del Municipio.

La dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o, en su caso, los institutos municipales de planeación urbana, formulará el proyecto del plan o programa y lo someterá a consulta pública de acuerdo al artículo 56 del presente ordenamiento. Concluido lo anterior se presentará el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su consideración y aprobación.

El Municipio podrá realizar el plan o programa de desarrollo urbano municipal y el programa de Centro de Población en su solo documento, con el contenido de lo establecido por el artículo 56 de ésta Ley.

Artículo 89. El Presidente Municipal y la autoridad municipal promoverán la participación social en la elaboración, actualización y ejecución del Plan o Programa de Desarrollo Urbano Municipal y con la intervención de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

El presidente municipal, anualmente, presentará en su informe anual de actividades lo relativo a la ejecución y seguimiento de planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Capítulo Quinto
De los Programas Parciales

Artículo 90. Los programas parciales, permiten llevar acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, podrán comprender los planteamientos sectoriales del desarrollo urbano, en las materias de centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otros; tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de

población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

Los programas parciales de desarrollo urbano podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales o de centros de población, abarcando un área determinada, distrito o elemento del mismo y serán elaborados por la dependencia encargada del desarrollo urbano del Municipio o los institutos municipales de planeación urbana.

Los programas parciales no podrán modificar las políticas y estrategias establecidas en los planes de los cuales derivan.

Artículo 91. Los programas parciales deberán contener:

I. La delimitación y de los inmuebles y zonas que afecten;

II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él;

III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven;

IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos:

a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate;

b) La zonificación primaria y secundaria y densidades;

c) Usos y destinos del suelo existentes;

d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad;

e) Equipamiento y servicios urbanos;

f) Infraestructura y derechos de paso;

g) Paisaje, imagen urbana y espacio público.

V. Los objetivos y metas urbanísticas para la zona;

VI. Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación;

VII. La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario;

VIII. Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan:

a) Una descripción de cada uno;

b) Prioridades de ejecución y programación;

c) Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos y otros mecanismos;

d) Presupuestos preliminares; y

e) Fuentes de financiamientos posibles.

IX. La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa;

X. La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales expedidas por la Secretaria y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;

XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; y

XII. El anexo gráfico que corresponda.

Artículo 92. En el caso de que un programa parcial de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico del territorio incluyan obras o actividades de las señaladas

en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, las autoridades competentes deberán presentar dichos programas a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, con el propósito de que ésta emita la autorización que en materia de impacto ambiental corresponda, respecto del conjunto de obras o actividades que se prevean realizar en un área determinada.

Los proyectos de los programas parciales serán elaborados por la dependencia encargada o los institutos de planeación con recursos propios a través de terceros y se sometan a consulta pública y aprobación en los términos del artículo 56 de esta Ley.

Capítulo Sexto
De la Modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano

Artículo 93. La modificación de los planes o programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad competente, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen;

II. Cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad o a los particulares;

III. Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que determinen que lo planeado resulta contrario al principio de sustentabilidad, esto avalado por los estudios especializados correspondientes realizados por instituciones oficiales reconocidas en la materia;

IV. Para incluir proyectos urbanísticos estratégicos no previstos en el programa; y

V. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución.

La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación.

Artículo 94. La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los programas sectoriales se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se llevó a cabo, salvo en los casos establecidos en el artículo 93 de esta Ley donde podrá haber una variación al procedimiento para la consulta pública.

Así mismo esta modificación deberá ser ordenada por la misma autoridad que lo aprobó, mediante acuerdo que cumpla con el procedimiento y demás formalidades exigidas para su aprobación.

Este acuerdo será la base para la autorización o cancelación de su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de publicación del acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 95. En el caso de modificaciones parciales a los planes o programas de desarrollo urbano de nivel municipal, la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o distrito o zona a modificar, en los términos de esta Ley, en su caso de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

En el caso de modificaciones al programa estatal de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, a un programa regional o un programa de zona metropolitana o conurbada con la finalidad de incluir un proyecto de alcance regional, metropolitano o conurbado no incluido en el programa respectivo, la consulta ciudadana deberá limitarse a la colonia, distrito o zona de los Municipios que se vean afectados o beneficiados por este proyecto. Si algún Municipio se considera afectado o beneficiado por la obra o proyecto deberá ser incluido en la consulta los propietarios de los lotes o predios de la colonia, distrito o zona de influencia de la obra o proyecto.

Artículo 96. Los planes y programas de desarrollo urbano serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado.

La planeación social y económica, así como la programación y los presupuestos del Estado y de los Municipios, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, deberán ajustarse a los criterios de ubicación espacial y las prioridades definidas en los planes de desarrollo urbano.

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 público urbano sean pagadas preferentemente por las personas que resulten

beneficiadas directamente por las obras o servicios. Así mismo se podrán aplicar dichos mecanismos con el objetivo de que se desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para lo anterior, se realizará la valuación de los lotes o predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Los mecanismos financieros y fiscales atenderán a las prioridades que establezcan los planes de desarrollo urbano, y podrán dirigirse a:

I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales o de movilidad urbana sustentable;

II. Apoyar o complementar a los Municipios, a organismos o a las asociaciones intermunicipales, al desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en materia de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones, así como los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarias; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano.

Las autoridades estatales, así como las municipales, para ser sujetos de autorización de un financiamiento para el desarrollo o ejecución de proyectos, acciones, obras o inversiones públicas, se debe de cumplir con la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, así mismo deben de presentar a las instituciones de crédito el documento o instrumento expedido por la autoridad

competente en materia de desarrollo urbano mediante el cual se manifieste que el proyecto cumple con la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano.

Artículo 97. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Estado y los Municipios deberán sujetarse a lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos. Sin este requisito la autoridad competente no podrá otorgar la autorización presupuestal o de financiamiento o las autorizaciones administrativas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los planes de desarrollo urbano.

El Estado y los Municipios, así como sus entidades paraestatales deberán prever en sus procesos de presupuesto, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los planes o programas de desarrollo urbano.

Los Municipios estarán obligados a aplicar los instrumentos de financiamiento de su competencia, que contemplen los planes o programas de desarrollo urbano, o los polígonos de actuación de interés público, particularmente el impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Capítulo Séptimo
De los Efectos de los Planes de Desarrollo Urbano

Artículo 98. Los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho; sin perjuicio de que den origen a la responsabilidad y sanciones para el servidor público, en los términos que establece la legislación de la materia.

Artículo 99. A partir de la fecha de entrada en vigor de un plan o programa de desarrollo urbano las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta

prohibición, no surtirán efectos y serán nulas de pleno derecho.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastrales, que no se ajuste a lo dispuesto en esta Ley y en los planes o programas aplicables en la materia. Las inscripciones, así como las cédulas catastrales, en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y en la Dirección de Catastro, respectivamente, del Instituto Registral y Catastral del Estado, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes o programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

Artículo 100. Conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, deberán contener la mención expresa de la zonificación primaria y las cláusulas relativas a los usos, destinos o reservas de áreas y predios asignados conforme a los planes de desarrollo urbano correspondientes. En el caso de que dichas disposiciones no se incluyan se tendrán por puestos para todos los efectos de la Ley.

No surtirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o al uso o aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral Catastral del Estado, y que les sean aplicables.

Serán nulos los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 119 de esta Ley.

Artículo 101. Los notarios y demás fedatarios públicos, solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como los planes o programas de desarrollo urbano, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

TÍTULO SEXTO
DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN
Capítulo Primero
De las regulaciones de la Propiedad en los centros de población

Artículo 102. Las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines de conformidad con las disposiciones aplicables y con fundamento en las autorizaciones respectivas que en base a estas dicten las autoridades competentes.

Las acciones urbanas que se lleven a cabo en áreas y predios ejidales o comunales dentro de los límites de los centros de población o de las zonas, de reserva para el crecimiento urbano, se sujetarán a lo dispuesto en esta Ley, a los programas de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria.

En los casos de incorporación de tierras ejidales o comunales, así como de propiedad privada al desarrollo urbano deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

En igual sentido, cuando se trate de aportación de tierras o transmisión del dominio de propiedades ejidales o comunales, o de propiedad privada, cuyas tierras se encuentren dentro de los límites de los centros de población deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

En los casos de tierras ejidales o comunales ubicadas dentro de los límites de un Centro de Población, los notarios y demás fedatarios públicos solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos de transmisión o enajenación de derechos agrarios, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto con esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

La planeación del desarrollo urbano no confiere a los propietarios o poseedores de áreas y predios derecho alguno a exigir indemnización, salvo los casos previstos en la presente Ley y en otras disposiciones en la materia.

Artículo 103. La fundación de Centros de Población deberá establecerse mediante

un Decreto legislativo expedido por el Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 104. El Decreto a que se refiere el artículo anterior deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al Centro de Población.

Artículo 105. La fundación de un Centro de Población deberá contemplar tanto en el decreto que le de origen, como en el plan o programa de desarrollo urbano que al efecto se formule, todos los elementos urbanos, de infraestructura urbana, de infraestructura para la movilidad, servicios urbanos, vinculación con los asentamientos humanos existentes en la región de que se trate, así como las áreas urbanas, las de reserva para el crecimiento urbano y lo no urbanizables por causas de preservación ecológica, y de prevención de riesgos.

Artículo 106. La fundación de Centros de Población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de Asentamiento Humano rural y las comunidades indígenas.

Artículo 107. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la

instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 108. Las áreas consideradas de conformidad con el artículo 136 de esta Ley, como no urbanizables en los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, de Conurbaciones o de Zonas Metropolitanas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y otras Leyes aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de Patrimonio Natural y Cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 109. No se podrá llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un Centro de Población.

Para aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Artículo 221 de esta Ley.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de Movilidad urbana necesarias para garantizar la conectividad de la Acción Urbanística de que se trate.

Artículo 110. Corresponderá a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio y de los Centros de Población ubicados en el mismo.

La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de desarrollo urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, conforme el artículo 136 de esta Ley, localizadas en los Centros de Población;

III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la Movilidad Urbana y la accesibilidad, así como a los Espacios Públicos y equipamientos de mayor jerarquía;

IV. Las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;

V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del Espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;

VI. Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de Destinos específicos tales como para vialidades,

parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad urbana;

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas;

IX. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población; y

X. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros.

Artículo 111. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:

I. La zonificación primaria tendrá una visión de mediano y largo plazo, en la que se determinara:

a) Las áreas conforme al artículo 136 de esta Ley;

b) Las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; y

c) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva.

II. La Zonificación Secundaria, se determinará en las matrices de compatibilidad que se contemplen en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

a) En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, estableciendo:

1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados;
2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; y

3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

b) En las zonas que no se determinen de Conservación:

1. Se consideraran compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos residenciales, los usos 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 urbana;

2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de

infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos; y

3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Artículo 112. Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como Reservas y Destinos en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos planes o programas.

Las áreas que conforme a los Programas de Desarrollo Urbano Municipal queden dentro de los límites de los Centros de Población, quedarán sujetas a los reglamentos municipales de Desarrollo Urbano en concordancia con esta Ley y solo los usos considerados peligrosos se regirán por la legislación competente estatal o federal en función de su impacto.

Las áreas naturales protegidas por decreto federal o estatal, que conforme a los programas de Desarrollo Urbano Municipal queden dentro de los límites de los Centros de Población, se regirán por la normativa prevista en su decreto o legislación de la materia.

Las áreas que conforme a los programas de Desarrollo Urbano municipal queden fuera de los límites de los Centros de Población, quedarán sujetas a las Leyes en materia del equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural, forestal y otras aplicables.

Artículo 113. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte

de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del Asentamiento Humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de Desarrollo Urbano, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como en las Reservas, Usos y Destinos de áreas y predios.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo a esta Ley. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcela miento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un Centro de Población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de esta Ley y si no cuenta con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que cuenten con las mencionadas autorizaciones.

Artículo 114. Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su Reserva de Crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido Asentamientos Humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a esta Ley, a las disposiciones jurídicas locales de Desarrollo Urbano, a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia y a las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la intervención del Municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Artículo 115. El procedimiento para permitir la densificación en lotes, predios o edificaciones, se sujetará a lo siguiente:

I. En todos los casos, deberá de estar establecido en un programa de desarrollo urbano de Centro de Población o en un programa parcial de desarrollo urbano las zonas, áreas o lotes en los que se permitirá la densificación, que deben de ubicarse en un área urbana o urbanizada;

II. Deberá contar con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario (saneamiento) energía eléctrica y gas con capacidad suficiente; y

III. Se podrán determinar zonas, áreas, o lotes denominadas como áreas de densificación, bajo las siguientes características:

a) Lotes o predios en zonas de suelo estratégico señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano;

b) Tener frente a una vialidad pública en la que circule una línea de transporte público masivo o troncal (metro, sistema de transporte público rápido);

c) Tener frente a una calle completa según se describa en cada plan o programa de desarrollo urbano;

d) Contar, en un radio de servicio, con equipamiento público, servicios urbanos y espacios públicos; y

e) Para la densificación se podrán aplicar los instrumentos de fomento al desarrollo urbano como: polígonos de actuación, agrupamiento parcelario o fideicomisos.

Capítulo Segundo
Del Suelo y de las Reservas Territoriales

Artículo 116. Es de utilidad pública la adquisición de tierra por el Estado o los Municipios para la creación de reservas para el crecimiento urbano o territoriales patrimoniales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento

Artículo 117. Con base en los planes o programas de desarrollo urbano, las entidades y dependencias estatales y municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de suelo necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

El Estado podrá transmitir a los Municipios, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de Ley y previo decreto de desafectación otorgado por el Congreso del Estado.

Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales atenderán preferentemente las necesidades de la población de bajos ingresos.

Artículo 118. El Estado y los Municipios a través de sus presupuestos anual de egresos asignarán los recursos necesarios a las dependencias y entidades competentes para la adquisición de suelo urbano estratégico o prioritario, y/o

reservas territoriales, vía derecho público o privado, también procurarán los recursos para su habilitación y desarrollo de acuerdo con los programas aprobados.

Artículo 119. El Estado y los Municipios tendrán en los términos de las Leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al Estado y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto del derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Artículo 120. El Estado y los Municipios conjunta o individualmente y, en su caso, con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, con el objeto de:

I. Establecer y desarrollar una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;

II. Diseñar y aplicar los instrumentos operativos, administrativos, fiscales y financieros para la generación de suelo con infraestructura, equipamientos y servicios con oportunidad, calidad y precio que requiere el desarrollo urbano;

III. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos

que determinen los planes y programas de desarrollo urbano y así garantizar su cumplimiento;

IV. Combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano;

V. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos; y

VI. Fortalecer el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y la modernización de las haciendas municipales, promoviendo la actualización de los tributos relacionados con la propiedad inmobiliaria.

Artículo 121. Para los efectos del artículo anterior, el Gobernador del Estado a través de la Secretaría podrá suscribir acuerdos de coordinación con los Municipios, las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano para sus distintos usos y destinos, conforme a lo previsto en los planes y programas en la materia;

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda y su equipamiento;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los gobiernos Federal, el Estado y los Municipios y, en su caso, los sectores social y privado;

IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y el equipamiento;

V. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VI. Las medidas y estímulos que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. La incorporación de suelo social para el desarrollo urbano y la vivienda con su equipamiento;

VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como para la producción y titulación de vivienda;

IX. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y

X. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los planes o programas correspondientes. Siempre que sean Ejidales o comunales.

Artículo 122. En base en los convenios o acuerdos a que se refiere el artículo anterior el Gobierno del Estado promoverá:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos para la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano, a favor de los gobiernos federal, estatal, municipales o de los organismos promotores de orden social o privado, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La asociación o cualquier otra forma de participación legal, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda evitando su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley y en otras disposiciones aplicables; y

III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con la autoridad agraria competente, de acuerdo con lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, a favor de las entidades y dependencias federales, estatales y de los Municipios.

Artículo 123. Para garantizar la disponibilidad de suelo prioritario, así como para constituir reservas territoriales patrimoniales, el Estado y los Municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:

I. Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con propietarios;

II. Formular un programa parcial de desarrollo urbano para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano que consigne el plan o programa de Centro de Población, el cual una vez

aprobado, publicado e inscrito delimitará el área afectada y regirá la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;

III. Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria; y

IV. Enajenar con oportunidad las porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano.

La administración de las zonas de suelo estratégico y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante los instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

Artículo 124. El Estado y los Municipios podrán transmitir a organismos públicos cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras de beneficio social superficies de terrenos para su desarrollo, en el caso del Estado previo decreto de desafectación emitido por el Congreso del Estado. Para la realización de dichas obras, podrán asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los Municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los trabajos correspondientes.

Artículo 125. El organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva en el Estado, podrá adquirir y enajenar predios para destinarlos a programas de vivienda de interés social y de autoconstrucción, incluido su equipamiento urbano y las áreas verdes correspondientes mediante la autorización técnica de la Secretaría, para que se otorgue con las condiciones siguientes:

I. La adquisición o enajenación esté prevista en el correspondiente plan

operativo anual autorizado;

II. Sea compatible con lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda;

III. Se observen los programas, planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo;

IV. Se garantice la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los predios de que se trate; y

V. Se verifique la existencia del programa de financiamiento o la partida presupuestal respectivos.

Artículo 126. La asignación o enajenación de suelo de propiedad estatal o municipal, para la ejecución de fraccionamientos de urbanización inmediata y progresiva para viviendas de interés social y de autoconstrucción destinados para la población de bajos ingresos, una vez descontadas las áreas necesarias para la vialidad, el equipamiento y los servicios urbanos deberán sujetarse los requisitos siguientes:

I. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;

II. El tamaño y el frente de los lotes para la vivienda de interés social y de autoconstrucción no podrá ser inferior al mínimo establecido en esta Ley;

III. El precio máximo de venta de los lotes no excederá del que señale el organismo promotor oficial de la vivienda de urbanización progresiva del Estado; y

IV. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones aplicables.

Cuando en los términos del presente artículo se enajenen inmuebles de propiedad pública para la ejecución de programas de vivienda, la asignación de los mismos se hará mediante licitación pública de conformidad con las disposiciones legales estatales y municipales en materia de enajenación y disposición de bienes públicos, constituyéndose con los recursos obtenidos un fondo para adquisición de nuevas reservas.

Artículo 127. Los adquirentes de bienes inmuebles provenientes del dominio privado del Estado o de los Municipios a que se refieren los artículos anteriores, estarán obligados a transmitirlos, a su vez, en los términos y condiciones señalados en los programas que se les aprueben, debiendo cumplir, además, los siguientes requisitos:

I. Los beneficiarios y la forma de pago se determinarán conforme a su nivel de ingresos y capacidad adquisitiva dando preferencia a personas con escasos recursos;

II. Los propietarios de otro bien inmueble no podrán ser beneficiarios; y

III. Los demás que señale la Secretaría en las reglas generales que al efecto expida.

Artículo 128. Los contratos que se otorguen en las enajenaciones de viviendas de interés social y de lotes de urbanización progresiva, provenientes de bienes del dominio privado del Estado o de los Municipios, que realicen los organismos que atiendan el desarrollo armónico y urbano del Estado y los problemas de precarismo

habitacional, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad.

Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión Oficiales de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable, jefe o sostén de familia.

Capítulo Tercero
De la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Sección Primera
De los Asentamientos Humanos Irregulares

Artículo 129. La regularización de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea el régimen jurídico de tenencia, se sujetará a las normas de la presente Ley, así como las contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá sujetarse invariablemente a las disposiciones de planeación urbana y derivarse como una acción de mejoramiento urbano señalada en el plan de desarrollo urbano municipal correspondiente, con la finalidad de que se dé un crecimiento urbano ordenado y que los beneficiarios cuenten con el título de propiedad del área que les corresponda, sujetándose a las reglas y procedimientos de este capítulo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable inclusive a la tenencia de la tierra sujeta al régimen agrario, tal como lo dispone la Ley de la materia.

El Estado promoverá la coordinación necesaria con el Gobierno Federal para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano en la constitución de las zonas de urbanización ejidal, así como en los procesos de privatización y extinción del régimen ejidal o comunal que contempla la Ley Agraria.

Artículo 130. En el caso de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales o comunales, el Estado y el Municipio respectivo deberán intervenir en el proceso de regularización, con el propósito de asegurar la acción integrada del sector público, de los sujetos agrarios y de los ocupantes, a fin de que la regularización de la tenencia de tierra conlleve la dotación de servicios básicos requeridos, considerando esquemas de cooperación y/o solidaridad en la ejecución de las obras.

La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

Artículo 131. La autoridad competente se abstendrá de dar trámite a solicitudes de regularización de la tierra en predios que previamente hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, salvo que exista dictamen favorable de organismo o instancia de gobierno y/o denuncia o querella en contra de los presuntos invasores, en cuyo caso la autoridad esperará a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

Artículo 132. La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Estado se sujetará a las siguientes normas:

I. Se ajustará a lo que establezcan los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;

II. Estar ubicados en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes;

III. La regularización será promovida por el Estado a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;

IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la autoridad municipal con las documentales públicas y privadas correspondientes;

V. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal, teniendo preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión cuando el asentamiento humano irregular se haya formado por invasión;

VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;

VII. Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus

costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los adquirentes, y para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, atendiendo a su valor comercial;

VIII. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, siempre que no implique ningún riesgo de ningún tipo para las personas o sus bienes y sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;

IX. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas de desarrollo urbano o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;

X. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los Municipios correspondientes para su administración;

XI. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de diez años;

XII. En razón de la antigüedad y forma de constitución de los predios irregulares, en caso de no tener áreas municipales o que estas sean

insuficientes, o bien que las áreas de circulación vial que pase a ser parte de vialidades públicas y no cumplan con el ancho mínimo de 8-ocho metros, los ayuntamientos podrán optar por la dispensa de dichas áreas o en su defecto, por el pago de las mismas equivalente al porcentaje que la Ley determina como área municipal para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva; y

XIII. Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo promotor en el convenio de regularización, excepto con el consentimiento expreso de éste, de llevarlas a cabo sin esa condición, serán nulas.

Sección Segunda
Procedimiento para Regularizar los Asentamientos Humanos Irregulares

Artículo 133. Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado deberá presentar ante la autoridad u organismo promotor competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de regularización;

II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio; debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

III. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor;

IV. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización;

V. Planos de lotificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal, y el cuadro de distribución de áreas.

En razón de la antigüedad y forma de constitución de los predios irregulares, en caso de no tener áreas municipales o que éstas sean insuficientes, los Municipios podrán optar por la dispensa de dichas áreas o en su defecto, por el pago de las mismas equivalente al porcentaje que la Ley determina como área municipal para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;

VI. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;

VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio;

VIII. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con el recibo correspondiente;

IX. Avalúo catastral;

X. Censo de ocupantes;

XI. Poder a favor del organismo o instancia de gobierno promotora para actos de administración y dominio irrevocables; y

XII. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.

Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, así como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo o instancia promotora en el convenio de regularización, excepto cuando se cuente con el consentimiento expreso del organismo o instancia de gobierno promotora para llevarlas a cabo. Las operaciones realizadas en contravención a esta disposición, serán nulas.

Artículo 134. Una vez aprobada la regularización, se pondrán celebrar en su caso, los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los ocupantes de los lotes, además, el organismo promotor deberá de continuar la regularización ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León.

Artículo 135. En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que:

I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo previamente dictaminadas por la autoridad competente;

II. Se encuentren en controversia o disputa judicial;

III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos;

IV. Se ubiquen en zona no urbanizable; y

V. No cuenten con un mínimo del 70-setenta por ciento de ocupación.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LA ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ESTRUCTURACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Capítulo Primero
De la Zonificación

Artículo 136. A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

I. Áreas urbanas o urbanizadas;

II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y

III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:

a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;

b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;

c) Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y

d) Por pendientes mayores al 45%.

Artículo 137. Quienes otorguen cualquier tipo de autorización o licencia, permitan la ejecución de cualquier clase de construcciones o permitan la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento, en suelo no urbanizable que señalen los planes o programas de desarrollo urbano serán sancionados de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Las autorizaciones o licencias expedidas en contravención a lo dispuesto en el presente artículo serán nulas de pleno derecho.

Artículo 138. El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 136 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

I. Según los usos del suelo en:

a) Habitacional;

b) Comercial;

c) Servicios;

d) Industrial;

e) Agropecuario;

f) Forestal; y

g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.

II. Según los destinos del suelo:

a) Espacios abiertos y áreas verdes;
b) Infraestructura y obras complementarias;

c) Equipamiento urbano;

d) Vialidad y obras complementarias; y

e) Mixto.

Capítulo Segundo
De los usos de Suelo y de Edificación, y de los Destinos del Suelo

Sección Primera
De los Usos de Suelo y de Edificación

Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:

I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;

II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;

III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:

a) Multifamiliar horizontal;

b) Multifamiliar vertical; y

c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.

IV. Otras que mezclen las anteriores.

Artículo 140.- En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;

II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;

III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;

IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;

V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;

VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;

VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;

VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;

IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;

X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;

XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea; y

XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

En los planes y programas de desarrollo urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.

En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.

En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.

El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores.

Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea.

Artículo 141. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.

Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

Artículo 142. Los usos industriales del suelo y edificaciones, según la función, se clasifican en:

I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y

II. Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

Sección Segunda
De Los Destinos Del Suelo

Artículo 143. Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

I. Parques y/o espacios abiertos:

a) Parques Nacionales;

b) Parques Estatales y Regionales;

c) Parques Metropolitanos;

d) Parques Comunitarios;

e) Parques vecinales o de barrio;

f) Corredores sustentables;

g) Plazas, explanadas;

h) Especiales; y

i) Otros

III. Jardines, parques públicos y otras áreas preservación ecológica;

IV. Presas, estanques, lagos y lagunas; y

IV. Ríos, arroyos, veneros, escurrimientos.

Artículo 144. Los destinos de equipamiento se clasifican en:

I. Escuelas públicas;

II. Universidades públicas;

III. Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas;

IV. Hospitales y clínicas públicas;

V. Edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas;

VI. Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;

VII. Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;

VIII. Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios y similares;

IX. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;

X. Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y

XI. Demás edificaciones que cubran una función pública.

Artículo 145. El equipamiento urbano deberá distribuirse como sigue:

I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;

II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjunto deportivo públicos,

gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, centros tutelares de menores y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

Artículo 146. Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en:

I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;

II. Infraestructura sanitaria: emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;

III. Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, incluye la infraestructura verde para el manejo integral de aguas pluviales, otras;

IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan;

V. Infraestructura energética: ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, otras que correspondan;

VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras, autopistas y libramientos: las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o complejos viales, túneles vehiculares y peatonales, puentes peatonales y demás que correspondan;

VII. Vías ferroviarias: vías, escapes, patios de maniobras, puentes, túneles, estaciones y demás obras complementarias;

VIII. Infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión: antenas, repetidoras, casetas, centrales de telefonía, estaciones de televisión, estaciones de radio y similares; y

IX. Obras para el transporte urbano público tipo metro, tren ligero, autobús de tránsito rápido, y similares: vías, estaciones, patios, terminales y obras complementarias.

Artículo 147. La determinación de destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:

I. Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

II. Se precisará las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;

III. Se considerará como notificación de la afectación por un destino, incluyendo los derechos de vías correspondientes, para todos los efectos legales a que haya lugar, la fecha en que el programa de desarrollo urbano que lo contemple se inscriba en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

IV. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;

V. Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en el plan o programa de desarrollo urbano respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios afectados respetar y participar en la constitución de estos derechos;

VI. Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes; y tendrán la obligación de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan,

para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento; Esta obligación será determinada de manera proporcional a los propietarios beneficiados por dicha obra o infraestructura vial e hidráulica;

VII. Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles afectados con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren entre las partes y que deberán de ser de manera proporcional; y

VIII. Las demás disposiciones que resulten aplicables en los términos de la presente Ley.

Sección Tercera
Disposiciones Generales Sobre Usos
y Destinos del Suelo

Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población;

II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

IV. Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona; y

IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de

desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

En los predios donde el uso de suelo o construcción existente no corresponda como permitido o predominante, condicionado, complementario o compatible al señalado en los planes o programas de desarrollo urbano, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento, sin embargo si se cuenta con una licencia de construcción, de uso de suelo o uso de edificación para las obras existentes en el inmueble, podrán realizarse ampliación de construcciones o remodelación en las edificaciones existentes para el uso de suelo y de edificación que actualmente se ejerce.

Asimismo, los propietarios de predios con uso de suelo distinto a los usos permitidos y condicionados, complementario o compatible, en la zona en que se ubiquen, según el programa de desarrollo urbano aplicable y vigente, siempre que éstos no sean de los considerados como de los que amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, se trate de casas de juegos, centros de apuestas, casinos y similares, o que se ubiquen en una zona de alto riesgo no mitigable, podrán solicitar su licencia de uso de suelo, de edificación o construcción, bajo la condición de que el propietario demuestre que en el lote o predio ha tenido ese uso de suelo o de edificación al menos por un periodo de 5-cinco años antes de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano aplicable, pudiéndolo demostrar mediante prueba idónea.

En los demás casos cualquier ampliación o cambio de uso de suelo deberá ajustarse al plan o programa de desarrollo urbano vigente, y en su caso, a los reglamentos municipales de la materia vigentes.

Artículo 149. Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de Centro de Población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o

condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

Artículo 150. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

Capítulo Tercero
De la Infraestructura, el Equipamiento Urbano y las Áreas Verdes

Artículo 151. La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos estará sujeta a la normatividad de esta Ley, sus disposiciones reglamentarias y a los planes de desarrollo urbano.

Artículo 152. Los planes o programas de desarrollo urbano determinarán la conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, redes de hidrocarburos y energéticos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a las autoridades federales, estatales y municipales competentes.

Las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que pretendan realizar cualquier tipo de aprovechamiento urbano en el territorio del Estado deberán, previo a su realización, habilitarlos con infraestructura primaria por cuenta propia o sufragar los gastos correspondientes, conforme a los planes y la normatividad aplicable.

Los particulares que, a su costo, ejecuten o introduzcan infraestructura primaria o servicios públicos básicos, en los términos y condiciones previstos en los planes de desarrollo urbano, podrán solicitar la constitución de un polígono de actuación para definir los derechos y obligaciones que correspondan a los propietarios o poseedores de los inmuebles que resulten beneficiados por las obras realizadas, así como para precisar la forma de financiamiento de las mismas en función de los beneficios obtenidos.

Artículo 153. Toda acción de crecimiento urbano que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana deberá contemplar por lo menos:

I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar las vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclovías, puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del Centro de Población;

II. El agua potable, drenaje sanitario y, en su caso, la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, en todos los casos se deberá de contar previamente con el dictamen de factibilidad emitido por la autoridad u organismo competente en la materia, sujetándose a las disposiciones de esta Ley, las relativas en materia ambiental, así como la incorporación de las nuevas redes y sistemas con las existentes;

III. El manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración; y

IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Artículo 154. El equipamiento educativo en los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población se generará con la concurrencia del gobierno estatal, los Municipios y la participación de los desarrolladores inmobiliarios de acuerdo a los convenios que al efecto se establezcan. Las aportaciones de los desarrolladores se ejercerán a través de un fideicomiso en el que tendrán su representación correspondiente.

El Estado deberá establecer la reglamentación que regule los convenios referidos en el párrafo anterior.

Artículo 155. El Estado y los Municipios promoverán la construcción y habilitación de centros de equipamiento, y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal, así como los sectores social y privado mediante los instrumentos a que se refiere esta Ley.

Artículo 156. Los centros de equipamiento son elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el Centro de Población o región de que se trate.

Los centros de equipamiento urbano, según el área que sirven y su tipo de servicio, se clasifican en:

I. Centros de barrio;

II. Centros de grupos de barrios o sub-centros urbanos generales; y

III. Centros de equipamiento metropolitano o regional.

El centro de barrio comprende en su área los siguientes destinos: escuela primaria, jardín de niños, plaza cívica, área deportiva, local polivalente, y como usos: pequeño conjunto comercial o mercado popular. Uno de cada dos barrios contiguos también destinos para una escuela secundaria y una guardería.

Los centros de grupo de barrios o sub-centros urbanos generales, tendrán como destinos del suelo predominantes: parque urbano, áreas cívico recreativas a descubierto; escuela preparatoria y escuelas técnicas, espacios culturales, pequeño hospital y clínica. Como usos predominantes: comercios y oficinas recreación a cubierto, restaurantes, servicios bancarios y personales. Los destinos complementarios son: educación escolar, puestos de policía y de socorro. Los usos complementarios, servicios de mantenimiento, departamentos de vivienda en plantas alta, gasolineras.

Los centros urbanos, metropolitanos o regionales, tendrán usos y destinos de suelo predominantes que variarán dependiendo de la dimensión del Centro de Población en el que se ubican. En orden de importancia comprenden los siguientes destinos: oficinas para la administración pública; áreas cívicas y recreativas a descubierto, edificios culturales; gran parque urbano. Los usos predominantes comercio; oficinas; locales para servicios personales, locales de espectáculos, hoteles, restaurantes y cafés. Los usos complementarios son: habitacional departamental en plantas altas;

servicios de mantenimiento; escuelas preparatorias, técnicas y universitarias; gasolineras, áreas de estacionamientos; servicios de salud.

Por razones de funcionabilidad, algunos equipamientos metropolitanos o regionales podrán agruparse en centros con una alta predominancia de un uso o destino, la cual puede ser: educativa, medico-hospitalaria, recreativa o deportiva comercial, de transporte, de administración pública, grandes parques urbanos o suburbanos. Otros equipamientos de nivel metropolitano o regional o incluso requerirán un cierto aislamiento, tales: reclusorios y centros de seguridad, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, algunos cementerios. En el primer caso los usos complementarios deberán estar acordes con la correspondiente especialidad, pero siempre previendo los estacionamientos necesarios para todo el conjunto. En el segundo caso tomando todas las medidas de seguridad que corresponda a su tipo.

Artículo 157. Los sub-centros urbanos generales y los centros metropolitanos o regionales, deberán indicarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en cuanto a su ubicación y características. Cada subcentro y centro deberá contar con un plan parcial indicando los límites de los predios involucrados. Estos planes consideraran el eventual reagrupamiento parcelario de los predios que constituyen el sub-centro o centro a fin de facilitar una concepción urbanística integral del conjunto y un uso más racional y armonioso del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, vialidad, estacionamiento e imagen urbana.

Artículo 158. Los fraccionamientos o conjuntos urbanos de más de 1,000-mil viviendas deberán incluir la ubicación de su centro de barrio con su respectivo plan maestro del mismo, que comprenda las porciones de suelo para los elementos citados.

Artículo 159. Las áreas de suelo necesarias para cada uno de estos equipamientos será establecido en función del número de habitantes previstos en las nuevas áreas urbanas tomando como base las cédulas normativas para equipamiento urbano de la Dependencia Federal competente.

Artículo 160. Las autoridades municipales procurarán que las plazas, jardines y espacios similares se ubiquen en los sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias de las áreas urbanas del Municipio.

Asimismo, los Municipios establecerán en los reglamentos de la materia, los casos en que dichas áreas deberán ser equipadas con bebederos o tomas de agua para el consumo humano, así como la descarga de drenaje respectiva, las que se contratarán a nombre del Municipio y deberán contar con la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por el organismo prestador de los servicios públicos correspondientes.

Tratándose de edificios dedicados a la educación procurarán que se localicen en las inmediaciones de plazas o áreas verdes, en el caso de guarderías o jardines de niños no se debe autorizar que se instalen a los lados de carreteras o vialidades primarias, así mismo en distancias menores de 100–cien metros no se permitirán la ubicación de establecimientos que signifiquen peligro o riesgo para la integridad física de los niños.

Los edificios dedicados a la salud, dependiendo de su especialidad y su magnitud, se localizarán dentro o en las proximidades de los diversos centros de equipamiento.

Las dependencias y organismos del sector público responsable de la salud y educación básica, media y superior deberán adquirir oportunamente suelo para sus edificaciones de acuerdo a lo indicado en los planes o programas de desarrollo urbano, a fin de fortalecer los centros de equipamiento.

En ningún caso se permitirá el relleno de cañadas y barrancas para la edificación del equipamiento público descrito por este artículo.

El Estado y los Municipios promoverán la constitución de grandes parques urbanos municipales o metropolitanos, en terrenos adquiridos y desarrollados mediante un fideicomiso constituido para ese fin con aportaciones del sector público y privado de la localidad para el mejoramiento ambiental.

Artículo 161. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;

II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera

línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;

IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y

V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad o riesgo no mitigable a la población civil.

Artículo 162. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectoras;

II. Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos;

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;

IV. Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;

V. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;

VI. Que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración;

VII. Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:

a) Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas; y

b) Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.

VIII. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la

industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;

IX. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;

X. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y

XI. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta, debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

En establecimientos con distancia mayor de cien metros de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el lindero que ve a ésta puede ser delimitado por malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

Artículo 163. Las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, con capacidad mayor a cien mil barriles, respetarán las distancias de resguardo mínimas para proteger a la población y variarán de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre ciento cincuenta y cuatrocientos metros. En las ciudades mayores

de cincuenta mil habitantes, el Estado promoverá la desconcentración de dichas plantas hacia zonas óptimas para su ubicación.

Artículo 164. Tratándose de industria dedicada a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales, para fines de voladuras, deberán definir su banco de material y contar con una franja de seguridad de quinientos metros alrededor del banco de material, adicionalmente se deberá respetar una franja de amortiguamiento de 500-quinientos metros en los cuales solo se podrán determinar usos industriales compatibles. Todo lo anterior dentro del predio de su propiedad.

Artículo 165. Respetando las dimensiones mínimas en los artículos anteriores, las dimensiones y características de las zonas de salvaguarda se determinarán en los planes o programas de desarrollo urbano atendiendo a los diversos usos que las requieran, cuando se trate de predios o instalaciones en que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos, así como en aquellas en que se deban establecer por causas naturales o factores socio-organizativos para prevenir contingencias urbanas o ambientales. Será obligación de los propietarios de dichos predios o instalaciones contemplar el establecimiento de las zonas de salvaguarda que señalen los planes o programas al interior de los mismos y mantenerlas libres de construcciones e instalaciones, así como habilitarlas y conservarlas como áreas ajardinadas.

Artículo 166. El Estado y los Municipios ejercerán sus facultades de regulación y control y promoverán la construcción y habilitación de obras para el manejo integral de aguas pluviales, con el fin de garantizar la seguridad de los habitantes del Estado y sus bienes, así como para su aprovechamiento para uso sanitario, riego,

mantenimiento de áreas verdes o en su caso, para su permeo hacia los mantos acuíferos del subsuelo, de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas y contando con las autorizaciones correspondientes del Organismo Federal pertinente, establecido en la Ley de Aguas Nacionales.

(Reformado en Decreto.153, POE-118-V, fecha 25 sept. 2019)

Quienes pretendan llevar a cabo acciones de crecimiento urbanas en los términos de esta Ley, deberán sujetarse en materia de manejo integral de aguas pluviales a lo que establecen las disposiciones particulares para el tipo de acción urbana de que se trate, así como a las disposiciones en materia de zonas de riesgos para las que se pretendan llevar a cabo en las mismas.

Para el manejo integral de aguas pluviales el Estado y los Municipios, promoverán el establecimiento de polígonos de actuación, creación de fideicomisos, asociaciones intermunicipales, aplicación de instrumentos fiscales, elaboración de estudios y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

Una vez ejecutadas las mismas, será responsabilidad de los Municipios su mantenimiento y adecuado funcionamiento, para lo cual deberán aplicar los mecanismos de recuperación fiscal que prevé la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como solicitar la asistencia técnica del Estado.

Capítulo Cuarto
De Las Vías Públicas

Artículo 167. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Las vías públicas son inalienables, intransmisibles, inembargables e imprescriptibles.

Las vías públicas comprenden el conjunto de autopistas, carreteras, libramientos, caminos, avenidas, calles, andadores y cualquier otra vía o bien del dominio público por la cual se trasladan de manera autónoma las personas y sus mercancías, permitiendo la integración y, en algunos casos, el acceso a los lotes o predios.

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; y

VI. Usuarios del transporte particular.

Artículo 168. Para los efectos de esta Ley, se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

I. Para transporte motorizado: se entienden como todas aquellas sobre las cuales circulan vehículos de motor, impulsados con energía eléctrica, combustibles fósiles o de cualquier otro tipo y que desarrollen velocidades superiores a los 10 km/hr, que a su vez se clasifican en:

a) Vías regionales, que a su vez se clasifican en:

1. Carreteras y autopistas: son aquellas vías que sirven para el desplazamiento de bienes y personas entre dos centros de población; y

2. Libramientos: son segmentos de vía que unen dos o más carreteras o autopistas, a efecto de evitar el paso a través de un Centro de Población. Su diseño dependerá de las normas que rijan para la entidad que lo construya, pudiendo ser incluso municipal.

b) Vías primarias: son aquellas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven al desplazamiento de bienes o personas entre grandes zonas urbanas y que a su vez se clasifican en:

1. Vías principales de acceso controlado: aquellas que se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos y que cuentan con puntos de incorporación o desincorporación específicos;

2. Vías principales ordinarias: aquellas vías de primer orden en los que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso,

ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano o largo itinerario; y

3. Vías arteriales: aquellas vías de segundo orden en los que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano o largo itinerario.

c) Vías secundarias, que a su vez se clasifican en:

1. Vías colectoras: son vías que sirven de enlace y conducción de las vías subcolectoras y las vías locales a las vías principales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de mediano a corto itinerario y privilegian la función de acceso;

2. Vías subcolectoras interbarrios: son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las vías colectoras, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso, interconectando diversos barrios;

3. Vías subcolectoras interiores: son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las vías subcolectoras interbarrios y/o a las vías colectoras, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso, en el interior de los barrios;

4. Vías locales: son aquéllas que sirven a recorridos de corta longitud y en las que priva la función de acceso sobre la de desplazamiento, normalmente son para el tráfico local y las hay industriales, comerciales y residenciales; y

5. Vías semipeatónales: son las vías que dan acceso a unidades habitacionales cerradas de pequeñas dimensiones, y que por su bajo aforo vehicular pueden prescindir de aceras, usándose el propio arroyo tanto para el tránsito vehicular como para peatones.

d) Vías de usos especiales:

1. Para transporte público: aquéllas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte colectivo;

2. Para vehículos de alta ocupación: aquéllas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de vehículos particulares con dos o más pasajeros, también podrán ser utilizadas por vehículos de transporte público o de emergencia;

3. Para transporte de carga: aquéllas que de manera aislada o insertos otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte de carga; y

4. De cuota: aquéllas que de manera aislada o insertas en otra vialidad requieren el pago de una cuota para su uso.

II. Para transporte no motorizado: son aquéllas sobre las que se desplazan personas o vehículos impulsados por la misma tracción física de las personas. Se podrán admitir vehículos de motor siempre y cuando no desarrollen velocidades superiores a los 10 km/hr, y con capacidad para transportar una sola persona, que a su vez se clasifican en:

a) Los carriles exclusivos para bicicletas; y

b) Vías peatonales: aquéllas que se utilizan para el uso exclusivo del peatón.

Artículo 169. Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

I. Carreteras, autopistas y libramientos: tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de las autoridades correspondientes, sujetándose a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción. Aquéllas que se construyan en zonas urbanas o urbanizables, o en sus áreas de influencia, conforme a la opinión que al efecto emita la Secretaría, deberán diseñarse como vías de acceso controlado;

II. Vías principales de acceso controlado: las vías principales con acceso controlado tendrán un derecho de vía de 61.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínimo cada una. En su derecho de vía deberán incluirse camellones que separen los carriles principales de los secundarios, con un ancho mínimo de 4.00 metros,

un separador de sentidos de un metro, con estructura de concreto para protección y calles laterales con ancho mínimo en la superficie de rodamiento de 10.50 metros destinados a dar servicio de acceso a las propiedades adyacentes y para el transporte público.

En las intersecciones entre vías principales de acceso controlado, el derecho de vía deberá contemplar un círculo de 61.00 metros de radio a partir del eje de la intersección, para una afectación total de un diámetro de 122.00 metros;

III. Vías principales ordinarias: tendrán un derecho de vía de 61.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 9.00 metros de ancho y calzadas de 6 carriles por sentido.

En las intersecciones entre vías principales ordinarias, el derecho de vía deberá contemplar un círculo de 61.00 metros de radio a partir del eje de la intersección, para una afectación total de un diámetro de 122.00 metros.

La metodología para resolver los nudos viales de las intersecciones entre las vías principales, tanto ordinarias como de acceso controlado, deberá ajustarse según los requerimientos, al orden siguiente:

III. Solución a nivel mediante la instalación de rotonda o semáforos;

IV. Construcción sobre un eje de paso a desnivel preferentemente deprimido, conservando la rotonda o los semáforos a nivel; y

V. Construcción sobre el otro eje de paso a desnivel elevado, conservando la rotonda o los semáforos a nivel, para dar servicio a los flujos locales.

IV. Vías arteriales: tendrán un derecho de vía de 44.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 6.00 metros de ancho. Estás vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 300.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo por sentido; con aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una;

V. Vías colectoras: tendrán un derecho de vía de 34.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 4.00 metros de ancho, y 3.00 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido; Deberán intersectar con una vía colectora o principal a una distancia de 1.2 kilómetros con una tolerancia de 10.0%. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 100.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 20.50 metros como mínimo por sentido, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una;

VI. Vías subcolectores interbarrios: tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima a cada lado, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con un 10% de tolerancia;

VII. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con una tolerancia del 10.0%.

Las vías subcolectoras interiores aumentarán la anchura de las aceras, conforme a las densidades brutas previstas en los planes o programas de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo siguiente:

a) Densidad bruta de 1 -una hasta 100 -cien viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado;

b) Densidad bruta de 101 -ciento una hasta 200 -doscientas viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 18.00 metros como mínimo, con aceras de 3.50 metros de anchura mínima a cada lado; y

c) Densidad bruta de 201 -doscientas una viviendas por hectárea en adelante, tendrán un derecho de vía de 21.00 metros como mínimo, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima a cada lado.

VIII. Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del

10.0% entre calles transversales. Podrán intersectar transversalmente con una vía vehicular, peatonal o andador a través de un parque. Las Vías locales residenciales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0%.

Las vías locales residenciales aumentarán la anchura de las aceras, conforme a las densidades brutas previstas en los planes o programas de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo siguiente:

a) Densidad bruta de 1 -una hasta 100 -cien viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 13.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado;

b) Densidad bruta de 101 -ciento una hasta 200 -doscientas viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 15.00 metros como mínimo, con aceras de 3.50 metros de anchura mínima a cada lado; y

c) Densidad bruta de 201 -doscientas una viviendas por hectárea en adelante, tendrán un derecho de vía de 18 metros como mínimo, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima a cada lado.

IX. Vías de usos especiales: se sujetarán a las especificaciones que para cada caso establezca la Secretaría en coordinación con el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad y el Municipio que corresponda;

X. Vías semipeatónales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin aceras, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma;

XI. Carriles exclusivos para bicicletas: tendrán un derecho de vía de 1.50 metros como mínimo por sentido; podrán diseñarse también de dos sentidos, en este caso tendrán un derecho de vía de 3.00 metros como mínimo; podrán ubicarse en las aceras debidamente diseñadas o sobre las calzadas en carriles exclusivos;

XII. Vías peatonales: tendrán un derecho de vía de 8.00 metros como mínimo;

XIII. Las aceras son componentes de las vías, ubicadas entre las calzadas y los límites de propiedad y están conformadas por las siguientes partes:

a) El cordón, que separa la calzada de la acera; la franja o isleta, donde se ubicarán los señalamientos viales, arbotantes, postes, anuncios, mobiliario y arbolado; la ciclovía, dependiendo del tipo de acera y la peatonvía, junto al límite de propiedad; y

b) La banqueta será el elemento constructivo pétreo, plástico o de arcilla compactada, que se instala sobre las aceras, vialidades peatonales o en los andadores de los parques.

XIV. Las aceras típicas estarán conformadas por:

a) La acera de 5.00 metros: El cordón que podrá ser pétreo o de concreto, podrá tener diversas formas y la dimensión proyectada sobre la acera será de 0.15 metros; la franja o isleta que podrá ser ajardinada o pavimentada pétrea con arriates para arbolado, dependiendo de la intensidad de los flujos peatonales o la vocación de la avenida y la dimensión será de 0.95 metros; la ciclovía pavimentada pétrea con diferente color y la dimensión será de 1.50 metros; y la peatonvía de concreto y la dimensión será de 2.40 metros;

b) La acera de 3.50 metros: El cordón de 0.15 metros; la franja o isleta de 0.95 metros; y la peatonvía de 2.40 metros;

c) La acera de 2.50 metros: El cordón de 0.15 metros; la franja o isleta de 0.95 metros; y la peatonvía de 1.40 metros;

d) Las características y materiales de las partes que integran las aceras, serán similares a los descritos en el inciso a) anterior;

e) El interesado podrá presentar algún diseño especial que deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente;

f) Los señalamientos viales verticales o anuncios deberán tener un pedestal mínimo de 2.40 metros de altura libre del tablero; cuando este se proyecte sobre la calzada la altura mínima permitida será de 5.00 metros;

g) Los árboles nativos que se planten sobre las aceras deberán tener un diámetro mínimo de 5 centímetros medidos a 1.00 metro de altura y el tallo recto deberá tener una altura mínima de 2.40 metros libres de follaje. El responsable del mantenimiento deberá realizar poda formativa anualmente durante el invierno, hasta que los tallos alcancen una altura de 5.00 metros libres de follaje;

h) No estará permitida ninguna obstrucción u obstáculo sobre la ciclovía o la peatonvía;

i) El nivel acabado de la acera será 0.15 metros arriba de la calzada, más una pendiente transversal ascendente del 1.0% al 2.0% hasta el límite de propiedad y su desarrollo será paralelo al diseño de la calzada; y

j) El acceso vehicular a las propiedades a través de las aceras, se hará mediante rampas que deberán estar alojadas en la franja o isleta y no podrán alterar los niveles de la ciclovía y/o la peatonvía; a partir del límite de propiedad se podrán realizar rampas adicionales ascendentes o descendentes para entrar a la propiedad privada; Tampoco se podrá alterar o modificar el carácter peatonal de la acera, mandando jerárquicamente el peatón sobre el vehículo.

XV. Los cruces peatonales transversales podrán ser a nivel, elevados o deprimidos y deberán cumplir con lo siguiente:

a) Si son a nivel deberán tener el señalamiento horizontal indicado, con un ancho mínimo de 3.00 metros;

b) Si son elevados tendrán un gálibo mínimo de 5.00 metros, un ancho de 3.00 metros y las rampas, escaleras o elevadores, no podrán obstruir las aceras, por lo que deberán ubicarse en la propiedad colindante; y

c) Si son deprimidos estarán a la profundidad necesaria para no interferir con las diversas instalaciones de los servicios públicos, tendrán un ancho mínimo de 3.50 metros y las rampas, escaleras o elevadores, no podrán obstruir las aceras, por lo que deberán ubicarse en la propiedad colindante.

XVI. Los estacionamientos en las vías podrán ser:

a) Estacionamiento en cordón, con un ancho dependiendo de la jerarquía de la vía que va de 2.50 metros, 3.00 metros y 3.50 metros;

b) Estacionamiento en batería, que podrá ser con inclinación de 30° a 60° dependiendo del diseño; y el espacio requerido se agregará al derecho de vía, de tal manera que no interfiera con los carriles de circulación establecidos; y

c) Dependiendo del diseño de la avenida, se podrán plantar los árboles requeridos, sobre arriates entre los carriles destinados a estacionamientos, ya sea en cordón o en batería.

Artículo 170. Son normas básicas para las vías públicas, además de las señaladas en el artículo anterior, las siguientes:

I. Queda prohibido el uso de las vías públicas para fines distintos de la movilidad, de su infraestructura y equipamientos;

II. En los planes y programas de desarrollo urbano se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vías públicas, sus correspondientes derechos de vía, prohibiciones y restricciones de construcción;

III. Deberá respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;

IV. Las autoridades estatales en materia de transporte determinarán los sistemas y normas específicas de operación de las vías públicas a que se refiere este Capítulo;

V. Las vías subcolectoras interbarrios, así como las vías de jerarquía superior no podrán ser cerradas, ni estar sujetas a régimen de propiedad en condominio y deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;

VI. Tratándose de fraccionamientos habitacionales, todos los lotes o viviendas deberán estar a cuando más 400.00 metros de distancia de una vía subcolectora, colectora o principal, siguiendo el lindero de la vía pública. Todo fraccionamiento de 300 o más viviendas deberá contar con una vialidad subcolectora que garantice su conectividad y continuidad con la red vial;

VII. Cuando se contemplen carriles exclusivos, deberá considerarse el espacio necesario para su establecimiento, sin afectar el flujo de la

vialidad en la que se inserte, de conformidad con el dictamen que al efecto emita la autoridad competente en materia de Transporte y Vialidad;

VIII. Deberán contemplar la solución integral del manejo de aguas pluviales en su trayecto;

IX. Deberán cumplir con las especificaciones y normas técnicas establecidas en el reglamento o Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León;

X. Las señales de tránsito, lámparas, casetas, puentes peatonales, anuncios publicitarios públicos o particulares y cualquier otro mobiliario de las vías públicas serán dispuestas de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la imagen urbana de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

(Reformado en Decreto.106, POE-36-III, fecha 25 mzo. 2019)

XI. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, tales como; teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse preferentemente bajo las aceras o camellones excepto los cruces;

XII. A cada lado de los derechos de vía federales se establecerán restricciones de construcciones conforme lo establezcan las Leyes federales; y

XIII. Los derechos de paso no privados tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente.

Artículo 171. Los planes y programas de desarrollo urbano, programas sectoriales, fraccionamientos, conjuntos, los proyectos, obras, acciones e inversiones públicas y privadas y demás acciones urbanas que se lleven a cabo en el territorio del Estado, deberán sujetarse por lo que a vías públicas se refiere, a las disposiciones del presente capítulo, así como a las regulaciones específicas que establezca la presente Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Cuando por razones de topografía o hidrología no sea posible diseñar la red vial conforme a las disposiciones de este capítulo, el interesado podrá presentar un diseño especial el cual será sometido al dictamen de la Secretaría en coordinación con el Consejo Estatal del Transporte y Vialidad y el Municipio que corresponda.

Artículo 172. La construcción de vías públicas que lleven a cabo las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán mediante inversión pública, o a través de la concertación con el sector privado, en cualquier caso utilizará los mecanismos de derrama que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para la recuperación de los costos correspondiente.

Artículo 173. Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que

los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

Artículo 174. Para la apertura, prolongación y ampliación de carreteras, autopistas y libramientos, vías principales de acceso controlado, vías arteriales y colectoras, no previstas en los respectivos planes y programas de desarrollo urbano, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso de que la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas a que se refiere el párrafo anterior afecte, permita o facilite la incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano, dichas áreas o predios se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial que al efecto se formule, el cual deberá considerar los derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles exclusivos, áreas de paraderos y estaciones, con la finalidad de evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables.

Capítulo Quinto
Resiliencia Urbana

Artículo 175. La Secretaría en coordinación con las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, entendiéndose por estas aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que puedan causar lesiones o daños a las personas o a sus bienes y se clasificarán en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no mitigable.

Los Atlas de Riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:

II. Introducción y antecedentes;

III. Estructura cartográfica;

IV. Identificación de los peligros naturales;

V. Identificación y zonificación de los riesgos geológicos;

VI. Identificación y zonificación de los riesgos hidrometeorológicos;

VII. Identificación y zonificación de los riesgos antropogénicos;

VIII. Medidas de mitigación, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;

IX. El contenido que determine el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) de la Secretaría de Gobernación y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) del gobierno federal;

X. Bibliografía; y

XI. Anexos.

El ámbito espacial de validez y obligatoriedad de los atlas de riesgos preferentemente será conforme a cada una de las regiones establecidas por el

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de no ser así, la autoridad o autoridades competentes que lo expidan deberán mencionar las causas que motivaron la realización de un Atlas de Riesgo para un territorio diferente. Tratándose de los Atlas de Riesgos municipal, su ámbito de validez y obligatoriedad será el que corresponda al territorio del Municipio que lo expide.

Además de los atlas de riesgos, toda norma estatal o municipal, y demás tendientes a establecer las especificaciones, requisitos u obligaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, ya sean aprovechamientos urbanos, construcción de obras de infraestructura, equipamiento urbano, viviendas o cualquier otra edificación, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, son obligatorias para las personas físicas o morales, públicas o privadas, al tener como finalidad prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en su persona o sus bienes, así como mitigar los impactos, costos económicos y sociales en los centros de población.

Artículo 176. Los Atlas de riesgos se elaborarán y consultarán conforme al procedimiento que se establece en el siguiente párrafo, según corresponda al espacio territorial que cubrirán, y se aprobarán mediante acuerdo del Gobernador del Estado, cuando se trate del Atlas de Riesgo Estatal y se publicarán en el Periódico Oficial del Estado. Tratándose de los atlas de riesgo de los Municipios, se aprobarán por los Ayuntamientos, y deberán contar con un dictamen de Congruencia respecto al Atlas de Riesgo Estatal, emitido por parte de la Secretaría, así como publicarse en el Periódico Oficial del Estado, y en las Gacetas Municipales, cuando se tenga este órgano de difusión, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Instituto Registral y Catastral del Estado. Adicionalmente, estarán a la disposición del público en las instalaciones de la Secretaría y de la dependencia de los Municipios en materia de desarrollo urbano y

serán accesibles a través de medios electrónicos de conformidad con los criterios que al efecto establezca el Centro de Colaboración Geoespacial.

La elaboración, consulta y aprobación del atlas de riesgo estatal, así como de los atlas de riesgos municipales, y su modificación total o parcial, se llevará a cabo de la siguiente manera:

I. La autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, elaborará el proyecto de atlas de riesgo o las modificaciones a los vigentes;

II. La Secretaria autorizará que sean sometidos a consulta pública el proyecto del atlas de riesgo estatal, en el caso de los Municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus Ayuntamientos, las autorizaciones antes referidas deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Estado en un término de cinco días hábiles después de su expedición;

III. Una vez cumplido lo anterior, la Secretaría y/o la autoridad municipal, según corresponda, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública del atlas de riesgo que se pretende expedir, en el caso de que se trate de modificaciones a un atlas vigente, se expondrá esa circunstancia. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un cuarto de página;

IV. Los proyectos de los atlas de riesgo o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 60-sesenta a 90-noventa días hábiles, según diga la convocatoria,

en las oficinas de la autoridad estatal y/o en los Municipios correspondientes, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del atlas de riesgo en consulta o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo, los planteamientos deberán estar fundamentados, y acompañados de las pruebas documentales y periciales que el interesado considere pertinentes, entre otras pruebas, debiéndose manifestar el domicilio para oír y recibir notificaciones.

Los escritos de los planteamientos que se presenten deberán de ser sellados y firmados de recibidos por la autoridad que convoque la consulta, en los casos de los Municipios también se pueden presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio que emite la convocatoria, la cual, además de sellarlos y recibirlos, en un término de 1-un día hábil, los remitirá a la autoridad municipal que analizará los planteamientos o propuestas, con copia para el Ayuntamiento y la Comisión que le corresponderá dictaminar definitivamente el texto final del documento;

V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la Secretaría y/o la autoridad municipal, según el caso, deberán:

a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad el proyecto de atlas de riesgos o sus modificaciones.

La primera audiencia pública se realizará el primer día del plazo para la consulta pública, para dar inicio a la participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de atlas de riesgo o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática de los riesgos según su naturaleza, y las posibles medidas de mitigación, y en su caso la explicación de los anexos técnicos en términos entendibles para la población en general. Se informará del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito, en este último caso, se firmarán y sellarán de recibido.

La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y la participación ciudadana, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes los cuales se deberán sellar y firmar de recibido, sin prejuicio de que los planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública.

De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta;

b) También al inicio del plazo de consulta pública, en un término máximo de 5-cinco días hábiles posteriores a la primera audiencia, deberá celebrarse una audiencia con los integrantes del Consejo

Técnico Geológico o Hidrometeorológico de la Secretaría, con el propósito de exponer el proyecto de atlas de riesgo o sus modificaciones al vigente, asimismo para que dentro del plazo que le queda a la consulta pública presente sus propuestas, planteamientos o comentarios al respecto de riesgos geológicos e hidrometeorológicos.

Esta audiencia se celebrará preferentemente en las oficinas de la Secretaría en materia de desarrollo urbano, y se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los integrantes del Consejo y asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados.

VI. La autoridad competente tendrá un plazo de 40-cuarenta días hábiles, prorrogables a 80-ochenta días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; y

VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los atlas, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos atlas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los atlas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, los publicarán en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y tratándose de los atlas de riesgo de los Municipios, además de publicarse en el Periódico Oficial del Estado, se publicarán en las Gacetas Municipales, cuando se tenga este órgano de difusión, y se

inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Instituto Registral y Catastral del Estado, dentro de un plazo de 30-días hábiles a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y entrarán en vigor a partir del día siguiente de la inscripción antes citada.

Los atlas de riesgo, después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, podrá expedir un aviso mínimo de un octavo de página en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad, en el que se manifieste que se ha concluido la etapa de consulta del atlas y se informe la fecha de su entrada en vigor.

Artículo 177. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometereológico constituido para ese efecto.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Artículo 178. Las determinaciones de los atlas de riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas.

Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por los atlas respectivos se clasifiquen como no urbanizables. Esto último, después de que los estudios correspondientes conforme el artículo 177 de esta Ley, determinen con precisión las áreas de alto riesgo no mitigable.

Tratándose de zonas de riesgo, los planes y programas de desarrollo urbano deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados al cumplimiento de las disposiciones conforme al artículo 177 de la presente Ley.

En las áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable por los atlas de riesgos, conforme el artículo 177 de esta Ley, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación.

Artículo 179. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo y soliciten proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, que deriven en acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, conforme el artículo 177 de esta Ley, a efecto de determinar las restricciones de las mismas. Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un director responsable de obra.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.

Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Artículo 180. El particular interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, en la etapa de proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, los estudios técnicos con el aval del director responsable de obra y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere esta Ley, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo.

La autoridad municipal responsable de desarrollo urbano, al expedir permisos, licencias o autorizaciones, deberán incluir en su motivación lo relativo al estudio técnico y sus correspondientes medidas de mitigación y protección.

Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

Artículo 181. Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente capítulo, deberán ser revocados por las autoridades

competentes, cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, atendiendo a la finalidad de orden público e interés social para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes.

Sección Primera
Medidas de Mitigación en Materia Hidrometeorológica

Artículo 182. Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

Artículo 183. Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

Artículo 184. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes.

Artículo 185. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine esta Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

Artículo 186. La autoridad estatal competente en materia de manejo de aguas pluviales, deberá elaborar un programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales.

Con base en dicho programa sectorial se determinarán las aportaciones que deberán realizar las personas interesadas en realizar cualquier acción urbana, a la dependencia competente. Dichas aportaciones tendrán por objeto realizar proyectos de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, a fin de mitigar los impactos que puedan ocasionar las acciones urbanas en esa cuenca o subcuenca correspondiente, y éstas serán proporcionales a la contribución del predio al pluvial de la cuenca o subcuenca.

Sección Segunda
Medidas de Mitigación en Materia Geológica

Artículo 187. Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

Artículo 188. La autoridad municipal deberá solicitar el apoyo a la Secretaría, quien deberá contar con un consejo técnico, geológico o hidrometeorológico estatal que estará formado por al menos cuatro especialistas de reconocida solvencia técnica y moral con estudios y experiencia en áreas de geología, mecánica de rocas, mecánica de suelos, y/o geotecnia.

Sección Tercera
Medidas de Mitigación en Materia Antropogénica

Artículo 189. Toda acción o actividad considerada como riesgo de carácter antropogénico que se identifica en el Atlas de Riesgos, deberá sujetarse a las disposiciones, Leyes y/o reglamentos emitidos por las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal y ser mitigados de acuerdo a los lineamientos que se dispongan en la materia.

Capítulo Sexto
Del Dictamen de Impacto Urbano Regional

Artículo 190. El dictamen de impacto urbano regional es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un Centro de Población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Secretaría en coordinación con los Municipios afectados o beneficiados por el proyecto de que se trate y se tramitara sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan.

Artículo 191. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional:

I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m2-Ochenta Mil Metros Cuadrados;

II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio;

III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diesel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado;

IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas;

V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos; y

VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

Artículo 192. La manifestación de impacto urbano regional deberá ser formulada por un profesionista que cuente con cédula profesional expedida por autoridad

competente para alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero, urbanista, diseñador de asentamientos humanos, u otras afines a las anteriores.

La solicitud de evaluación de manifestación de impacto urbano regional deberá ser firmada tanto por el profesionista que la elaboró, como por el propietario del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo la obra o proyecto de que se trate, y en su caso, por el promotor o desarrollador que la pretenda ejecutar, correspondiendo a todos ellos la responsabilidad de los cálculos, estimaciones, identificación de impactos y medidas de mitigación que se propongan en el mismo.

Artículo 193. La manifestación de impacto urbano regional deberá contener:

I. Documento en el que se acredite la propiedad del predio en el que se pretenda llevar cabo el proyecto u obra de que se trate, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

II. Croquis de ubicación del predio o inmueble con sus medidas y colindancias;

III. Anteproyecto del proyecto u obra de que se trate y su memoria descriptiva;

IV. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo;

V. Si no se tiene la factibilidad de uso de suelo, el uso del suelo pretendido;

VI. Identificación de los impactos y externalidades del proyecto u obra de que se trate, analizando específicamente los siguientes conceptos:

agua potable, drenaje, manejo integral de aguas pluviales, estructura urbana, infraestructura para la movilidad, otros servicios públicos, servicios de emergencia, equipamiento urbano, vinculación del proyecto u obra con el entorno, afectaciones al medio ambiente, riesgos naturales o antropogénicos, estructura socioeconómica, otros que detecte el estudio que al efecto se formule; e

VII. Identificación y propuesta de las medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo posible los impactos detectados, así como sus fuentes de financiamiento y compromisos de ejecución de obras en condiciones de tiempo y forma específicos, a cargo de quien pretenda ejecutar la obra o proyecto de que se trate, organizados en los mismos conceptos a que se refiere la fracción anterior.

Artículo 194. La manifestación de impacto urbano regional se presentará a la Secretaría, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones de este ordenamiento.

Artículo 195. Los dictámenes de impacto urbano regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano regional se otorgarán atendiendo a:

I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;

II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población;

III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate;

IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia; e

V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del dictamen de impacto urbano regional que expida la Secretaría conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 196. La Secretaría determinará en la emisión del dictamen:

I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate;

II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto en la región, considerando que:

a) Los efectos que no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o privado o a la estructura urbana;

b) El riesgo a la población en su salud o sus bienes que no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;

c) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; o

VI. El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana, la infraestructura para la movilidad o la prestación de servicios públicos establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 197. Para la emisión del dictamen de impacto urbano regional, la Secretaría deberá considerar los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamientos en la materia.

Los dictámenes de impacto urbano regional emitidos por la Secretaría y los estudios que los sustenten, serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado.

Capítulo Séptimo
Del Estudio de Movilidad

Artículo 198. Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.

El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

a) Actuales; y

b) Establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes;

II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;

III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;

IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:

a) Actuales; y

b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;

V. Elaboración de Modelo de Transporte:

a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;

b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;

c) Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y

d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;

VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):

a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y

b) Tramos libres;

VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;

VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales); y

IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte.

TÍTULO OCTAVO
DE LAS POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

Capítulo Primero
De La Fundación de los Centros de Población

Artículo 199. Se define como Centro de Población las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión

futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las Leyes aplicables. El Centro de Población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; de vigilancia, alumbrado público, recolección de desechos sólidos y mantenimiento de vías públicas estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos.

Artículo 200. La fundación de centros de población deberá establecerse mediante un decreto legislativo expedido por el Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior deberá contener las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa al Centro de Población.

La fundación de un Centro de Población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, así como el patrón de asentamiento humano rural.

La fundación de un Centro de Población deberá contemplar tanto en el Decreto que le de origen, como en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano que al efecto se formule, todos los elementos urbanos, de infraestructura urbana, de infraestructura para la movilidad, servicios urbanos, vinculación con los asentamientos humanos existentes en la región de que se trate, así como las áreas urbanas, las de reserva para el crecimiento urbano y lo no urbanizables por causas de preservación ecológica, y de prevención de riesgos.

Artículo 201. Cuando a través de una acción de crecimiento urbano, la autoridad municipal competente o la Secretaría en materia de Desarrollo Urbano advierta o tenga conocimiento que un proyecto que por sus dimensiones, características o impacto previsibles, constituya un nuevo Centro de Población, y previo al otorgamiento de cualquier licencia u autorización para la realización de cualquier acción de crecimiento urbano, deberá notificarlo al Ayuntamiento respectivo a efecto de que éste determine la conveniencia de llevar a cabo el proyecto a través de la fundación de un nuevo Centro de Población.

Capítulo Segundo
De las Reglas Generales para Ejecutar Acciones de Crecimiento Urbano

Artículo 202. Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Los Municipios expedirán las autorizaciones para realizar las acciones a que alude el párrafo anterior, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como de los planes y programas de desarrollo urbano, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Son acciones de crecimiento en un Centro de Población las siguientes:

I. El fraccionamiento del suelo;

II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto habitacional;

III. La construcción de viviendas;

IV. La construcción de edificios industriales y similares;

V. La construcción de edificios comerciales y de servicios;

VI. La construcción de equipamiento urbano;

VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;

VIII. La construcción de infraestructura y obras complementarias;

IX. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y

X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

Artículo 203. La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos:

I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio;

II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;

III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y

IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento, de manera proporcional al costo-beneficio incluyendo a los propietarios beneficiados.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 190 de esta Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 204. Cuando se trate de acciones urbanas fuera de los límites de un Centro de Población, que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano vigente o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, requerirán la aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano, que contemple además de los contenidos a que se refiere esta Ley para los programas parciales de desarrollo urbano, las áreas urbana, de reserva para crecimiento y no urbanizables que correspondan en la zona de que se trate.

En estos programas se podrá establecer que las obras respectivas se realizarán por cuenta propia del interesado o en coordinación con las autoridades u organismos federales, estatales o municipales, y otros propietarios de suelo que resulten beneficiados con las mismas en cuyo caso podrán financiarse mediante los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Cualquier acción urbana que pretenda realizarse en zonas protegidas en los términos de las disposiciones estatales aplicables en materia cultural y ambiental, deberá sujetarse a lo dispuesto en la declaratoria correspondiente, los lineamientos que de dichas declaratorias se deriven y a las Leyes aplicables a la materia.

Artículo 205. No deberán autorizarse fraccionamientos urbanos fuera de centros de población o en zonas que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano que los permita. Tampoco se deberán autorizar fraccionamientos no urbanos que por su ubicación, características, dimensiones o magnitud no sean campestres, turísticos o agropecuarios.

Las factibilidades, autorizaciones o licencias que emitan las autoridades contraviniendo las disposiciones de este artículo serán nulas de pleno derecho y las autoridades que las expidan serán sancionadas de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que resulten.

Capítulo Tercero
Del Fraccionamiento y
la Urbanización Del Suelo.

Sección Primera
De la Clasificación de Fraccionamientos

Artículo 206. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial aplicables, además de lo que determinen las disposiciones de carácter general que expida la autoridad municipal correspondiente.

Para los efectos de esta Ley los fraccionamientos se clasifican en:

I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;

II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;

IV. Fraccionamientos o parques Industriales;

V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;

VI. Fraccionamientos campestres;

VII. Fraccionamientos recreativos;

VIII. Fraccionamientos turísticos; y

IX. Fraccionamientos agropecuarios.

Artículo 207. Solo podrá denominarse fraccionamiento la acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas.

Cuando la urbanización del suelo se realiza con vías privadas se le denominará conjunto urbano o conjunto privado o fraccionamiento privado.

Cuando en un fraccionamiento habitacional se realiza la urbanización de los lotes y la construcción de las viviendas en forma simultánea, se le denominará fraccionamiento habitacional simultáneo.

Cuando en un conjunto urbano habitacional se realiza la urbanización de los lotes privativos y la construcción de las viviendas en forma simultánea, se le denominará conjunto habitacional simultáneo.

Sección Segunda
De las Disposiciones Generales para los Fraccionamientos

Artículo 208. Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales;

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;

V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;

VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;

X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;

XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;

XII Bis. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera sencilla al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada dos cajones.

(Se adiciona en Decreto 438, POE-134-III, fecha 25 octubre 2023)

XII Bis I. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera doble al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada cuatro cajones.

(Se adiciona en Decreto 438, POE-134-III, fecha 25 octubre 2023)

XII Bis II. Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores.

(Se adiciona en Decreto 438, POE-134-III, fecha 25 octubre 2023)

XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;

XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, y no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y

XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán establecer usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10%-diez por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de bajo impacto.

Artículo 209. Los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de abastecimiento de agua potable y red de suministro autónomos, la cual se sujetará en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje Sanitario, en la autorización respectiva;

II. El drenaje sanitario deberá ser resuelto mediante el empleo de fosas sépticas o red general con su planta de tratamiento correspondiente;

III. La red de energía eléctrica para uso domiciliario;

IV. La red de alumbrado público de seguridad;

V. Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y

VI. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento

deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público.

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.

Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida.

Artículo 211. El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las siguientes características:

I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;

II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años;

III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;

V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y

VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

   En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Sección Tercera
De los Fraccionamientos Habitacionales de Urbanización Inmediata

Artículo 213. Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;

II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;

III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación, en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;

IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 -siete metros; y los de tipo triplex 180 -ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 -diez metros con cincuenta centímetros;

VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

VII. Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

VIII. Las calles o vías públicas locales tendrán como mínimo un derecho de vía de 13-trece metros y las vías locales cerradas deberán ser de 13-trece metros y tendrán un retorno mínimo de 23-veintitrés metros de diámetro de paramento a paramento, con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros cada una, deberán estar vinculadas o conectadas al sistema vial autorizado;

IX. Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas y caseta de vigilancia;

X. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a: Un árbol con las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio, y medir no menos de un metro con treinta centímetros de altura, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7-siete metros lineales, destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito; Un árbol por cada 7-siete metros de camellón; y un árbol por cada 100-cien metros cuadrados de parques;

(Reformado en Decreto.095, POE-30-III, fecha 11 mzo. 2019)

La obligatoriedad de plantar los arboles a que se refiere el párrafo anterior en ningún caso podrá ser conmutada por el pago de cantidad alguna en moneda o especie.

(Reformado en Decreto.095, POE-30-III, fecha 11 mzo. 2019)

XI. Solo podrán ubicarse en zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano que cuenten o se prevea que pueda contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en materia de transporte urbano.

Artículo 214. El titular de la autorización de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, además de lo dispuesto en los artículos anteriores, estará afecto a las obligaciones siguientes:

I. Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

II. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210 fracción I de la presente Ley;

III. Construir las obras de urbanización señaladas en el artículo 208 de esta Ley, las cuales deberán ejecutarse conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de las obras, el cual no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de autorización;

IV. Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al Municipio la garantía hipotecaria o fianza suficiente la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;

V. Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos públicos respectivos;

VI. Cubrir los gastos de los servicios públicos municipales, en los siguientes términos:

a) El alumbrado público y la recolección de basura, hasta por 6-seis meses después de la inscripción del proyecto de ventas, en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

El titular del fraccionamiento autorizado deberá presentar al Municipio correspondiente, el proyecto de ventas debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y la autoridad municipal competente, en el término máximo de 5 días hábiles posteriores, expedirá y entregará al titular, la carta dirigida a la compañía prestadora del servicio del alumbrado público y la carta dirigida a la compañía prestadora del servicio de recolección de basura, donde les informa de la fecha en que la factura correspondiente será elaborada con cargo al Municipio, la cual será a los 6 meses posteriores a la fecha de inscripción mencionada; y

b) Los servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad de los equipamientos, mantenimiento de la arborización y vigilancia, hasta la municipalización del fraccionamiento.

VII. Realizar el diseño del pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

VIII. Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y el sistema para el manejo integral de aguas pluviales por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el Municipio;

IX. Inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el acuerdo de autorización y el plano de proyecto ejecutivo urbanístico;

X. Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta la fecha en que se formalice la venta de los mismos; y

XI. Deberá cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Artículo 215. En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico, deberán de incluir como mínimo:

I. Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con con discapacidad, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;

II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno cedido;

III. Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;

IV. Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;

V. Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques; y

VI. Árboles nativos de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión.

Artículo 216. Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad municipal. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

A quienes se haya autorizado para realizar un fraccionamiento podrá concedérseles autorización para que emprendan otro siempre y cuando hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas.

Sección Cuarta
De los Fraccionamientos Habitacionales de Urbanización Progresiva

Artículo 217. Los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Serán promovidos por el Estado o los Municipios, a través de sus organismos descentralizados, siendo estos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;

II. Los organismos promotores oficiales, podrán asociarse con otras entidades públicas federales o locales, o bien, particulares, para la

adquisición de terrenos para estos fines y el desarrollo del fraccionamiento;

III. Cada familia solo podrá adquirir un lote;

IV. El frente de los lotes será de 7-siete metros lineales como mínimo;

V. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;

VI. El ancho mínimo de las vialidades locales será de 13-trece metros; con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros;

VII. El desarrollo de un fraccionamiento habitacional progresivo deberá preverse en su totalidad, incluidas las obras de infraestructura y urbanización necesarios, en un término que no deberá exceder de diez años;

VIII. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población que cuenten o se prevea puedan contar con servicio de transporte público, conforme al dictamen emitido por la Dependencia Estatal en materia de Transporte Urbano;

IX. Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

X. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción I, de la presente Ley;

XI. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a lo previsto en el artículo 213, fracción X;

XII. La ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 208 de esta Ley se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas a los Municipios correspondientes para su administración;

XIII. Podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con trazo y nivelación de vialidades, alineamiento de predios, tomas de agua potable y drenaje domiciliario, energía eléctrica y alumbrado público de seguridad;

XIV. En estos fraccionamientos podrán existir lotes con usos distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes; y

XV. Deberá sujetarse a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y las demás

que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos y las que establezcan otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Sección Quinta
De los Fraccionamientos Comerciales y de Servicios

Artículo 218. Los fraccionamientos comerciales y de servicios se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, correspondientes;

II. Deberán sujetarse a las normas básicas que al respecto emita la autoridad en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de absorción;

III. Deberán cumplir los requerimientos de cajones de estacionamiento para vehículos y bicicletas de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables, soluciones de acceso viales y adecuaciones viales necesarias, resultado de un estudio de movilidad realizado conforme lo dispuesto por esta Ley, que prevea la solución de la problemática actual y futura del funcionamiento vial en ese lugar;

(Se reforma, en Decreto 259, POE-168, fecha 25 nov. de 2022)

IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 19-diecinueve metros; Con aceras de 3.50-tres punto cincuenta metros;

V. Deberán realizar las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación, uso de espacios públicos e instalaciones para personas con con discapacidad;

VI. Deberán ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción III, de la presente Ley;

VII. Construir las obras de urbanización previstas en el artículo 208 de ésta Ley; y

VIII. Deberán cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Sección Sexta
De Los Fraccionamientos Industriales O Parques Industriales

Artículo 219. Los fraccionamientos o parques industriales solo podrán desarrollarse en las zonas consideradas aptas para tal fin en los planes o programas de desarrollo urbano y se sujetarán a las siguientes normas básicas:

I. Deberán cumplir con las disposiciones que emita la Autoridad Municipal en cuanto a coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso de suelo;

II. Se adecuará la vialidad interna y su conexión a la infraestructura vial existente, al uso específico del fraccionamiento industrial según el tipo

de transporte que transite por el mismo, debiendo las vías subcolectoras tener un ancho mínimo de 28-veintiocho metros, con aceras de 5-cinco metros y camellón central de 4-cuatro metros; Las vías locales tendrán un ancho mínimo de 19-diecinueve metros, con aceras de 3.50-tres punto cincuenta metros; los ochavos serán de no menos de 4.00 por 4.00 metros;

III. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán hacer la cesión municipal correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 210 fracción IV de esta Ley;

IV. Ejecutar las obras de urbanización que se indican en el artículo 208 de esta Ley;

V. Será responsabilidad de los adquirientes de los lotes, el cumplimiento de las normas aplicables; y

VI. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Sección Séptima
De los Fraccionamientos Funerarios o Cementerios

Artículo 220. En el caso de los fraccionamientos funerarios o cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente a los Municipios, deberán de cumplirse con las

disposiciones en materia de salud pública y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y dentro del plazo determinado por dicha autoridad lo siguiente:

I. Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:

a) Vías internas para vehículos y andadores peatonales;

b) Estacionamiento de vehículos;

c) Franjas de separación entre fosas;

d) Servicios generales; y

e) Franja perimetral libre de fosas, que puede ser vía vehicular, peatonal o área verde.

II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento;

III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;

IV. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;

V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;

VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como, en su caso, la ubicación de crematorios y obras complementarias;

VII. Contribuir, en los términos de las Leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;

VIII. No serán susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo;

IX. Ceder al Municipio las áreas a que se refiere el artículo 212 fracción VII, de esta Ley; y

X. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Sección Octava
De Los Fraccionamientos Campestres

Artículo 221. Serán normas básicas para los fraccionamientos campestres las siguientes:

I. Solo podrán ubicarse fuera de los centros de población, es decir, en áreas que no se hayan definido como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano o no urbanizables por causas de preservación ecológica, de prevención de riesgos o de mantenimiento de actividades productivas dentro de dichos límites, según el plan o programa municipal de desarrollo urbano;

II. Los fraccionamientos campestres están destinados para la construcción de vivienda unifamiliar y sus obras complementarias como cocheras, estacionamiento para visitantes, palapas, asadores, albercas, canchas, vestidores, servicios sanitarios, tanques para almacenamiento de agua potable, fosas sépticas, plantas de tratamiento de aguas negras y áreas recreativas para la familia;

III. Las densidades brutas campestres serán las siguientes:

a) Densidad Tipo AC: Hasta 1-una vivienda por hectárea;

b) Densidad Tipo BC: Hasta 2-dos viviendas por hectárea;

c) Densidad Tipo CC: Hasta 3-tres viviendas por hectárea;

d) Densidad Tipo DC: Hasta 4-cuatro viviendas por hectárea; y

e) Densidad Tipo EC: Hasta 5-cinco viviendas por hectárea.

El frente mínimo de los lotes será de 30-treinta metros, con una superficie mínima de 1500-mil quinientos metros cuadrados.

IV. El ancho mínimo de las vías públicas será de 13-trece metros, con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros; Las aceras podrán tener banquetas de terracería, podrán prescindir del cordón y serán arborizadas en la franja de la isleta a razón de 1-un árbol cada 10-diez metros lineales;

V. Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

VI. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 209 de esta Ley;

VII. Ceder al Municipio las áreas públicas municipales a que se refiere el artículo 210 fracción V, de esta Ley; y

VIII. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Artículo 222. Cuando el fraccionamiento campestre sea objeto de un régimen de propiedad en condominio, estará sujeto a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otro fraccionamiento y adicionalmente el fraccionador deberá definir la forma de organización para prestar los servicios comunitarios y el mantenimiento del fraccionamiento, mismos que serán con cargo a los propietarios

de los terrenos. En la aprobación del proyecto de ventas en condominio del fraccionamiento deberá incluirse esa propuesta, la cual una vez autorizada por la autoridad competente, se deberá insertar obligatoriamente en las cláusulas del contrato de ventas de cada lote.

Sección Novena
De Los Fraccionamientos Recreativos y Turísticos

Artículo 223. Los fraccionamientos recreativos y turísticos podrán autorizarse para satisfacer la demanda de inmuebles destinados a la realización de actividades comerciales y de servicios relacionados con la recreación y el disfrute del tiempo libre de la población, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán ubicarse fuera de los límites de los centros de población, según el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente, o en su caso, en las áreas que determine el plan o programa municipal de desarrollo urbano;

II. El frente mínimo de los lotes será de 50-cincuenta metros, con una superficie mínima de 5,000-cinco mil metros cuadrados;

III. La densidad de vivienda deberá ser determinada en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

IV. El aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos será el de edificaciones y áreas para: hoteles, moteles, campamentos para casas rodantes con o sin automotor, restaurantes, clubes deportivos, albercas, gimnasios, tiendas de conveniencia, parques de juegos mecánicos, canchas, campos y unidades deportivas, lienzos charros, rodeos, plazas de toros, en su caso, embarcaderos,

gasolineras, estaciones de carburación de gas L.P., talleres de reparación de vehículos, seguridad pública, emergencias y primeros auxilios y las demás que complementen a las mencionadas a juicio de la autoridad municipal;

V. El ancho mínimo de las vías públicas será de 13-trece metros; Con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros;

VI. Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

VII. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 209 de esta Ley;

VIII. Ceder al Municipio las áreas a que se refiere el artículo 210, fracción V, de esta Ley; y

IX. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Sección Décima
De los Fraccionamientos Agropecuarios

Artículo 224. Los fraccionamientos agropecuarios están destinados para la realización de actividades agrícolas y pecuarias como: huertos, invernaderos, cultivos productivos o de autoconsumo, granjas avícolas, granjas apícolas, granjas

piscícolas, establos para ganado mayor y menor, y otros similares, entre otras, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Solo podrán ubicarse en las áreas no urbanizables por causa de mantenimiento de las actividades productivas dentro de los límites de los centros de población, según su plan o programa de desarrollo urbano correspondiente, así como en las áreas que se indiquen en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

II. El frente mínimo de los lotes será de 100-cien metros, con una superficie mínima de 10,000-diez mil metros cuadrados.

Se podrán permitir frentes hasta de 50-cincuenta metros condicionados a que la superficie del lote sea de 10,000-diez mil metros cuadrados o más, así mismo la autoridad municipal podrá autorizar, en casos excepcionales, lotes con dimensiones y superficies menores cuando las condiciones topográficas y limítrofes del predio imposibiliten el cumplimiento de las disposiciones que se indican en este artículo;

III. El aprovechamiento predominante de este tipo de fraccionamientos será el de edificaciones e instalaciones para la vivienda del propietario y los trabajadores, almacenes, bodegas, cobertizos, corrales, tanques de agua, fosas sépticas, plantas de tratamientos de aguas negras, entre otras y demás obras necesarias para la realización de dichas actividades agropecuarias;

IV. Las vialidades internas tendrán un ancho de 13-trece metros como mínimo; con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros;

V. Ceder a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;

VI. Construir las obras de urbanización que se indican en el artículo 209 de esta Ley;

VII. Ceder al Municipio las áreas a que se refiere el artículo 210, fracción V, de esta Ley; y

VIII. Deberá cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Capítulo Cuarto
De Los Conjuntos Urbanos

Artículo 225. Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos de cualquier tipo estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

Artículo 226. Son normas básicas para los conjuntos urbanos, las siguientes:

I. Los usos de suelo solicitados deberán ser congruentes con los planes o programas de desarrollo urbano;

II. Ceder al Municipio las áreas para destinos y equipamiento urbano público de acuerdo al tipo de conjunto urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, fracción VI, VII y VIII de la presente Ley;

III. Las Autoridades Municipales competentes en materia de desarrollo urbano podrán autorizar los conjuntos urbanos conforme la normativa prevista en esta Ley;

IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de conjuntos urbanos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, autorización de proyecto de ventas en condominio en su caso, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;

V. Contar con instalaciones y conexiones que vayan de acuerdo a las normas de los organismos que regulen las mismas;

VI. Situar los espacios para estacionamiento de vehículos en el interior de las áreas privativas, de uso exclusivo o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado, si este fuere de propietario distinto;

VII. Se deberá delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación;

VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento o la autoridad municipal correspondiente; y

IX. Para desarrollar un predio bajo la modalidad de conjunto urbano no será exigible superficie mínima.

Artículo 227. Las autorizaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos habitacionales contendrán las siguientes menciones:

I. Las áreas privativas;

II. Las áreas comunes;

III. Las áreas donadas al Municipio de conformidad con lo que establece esta Ley;

IV. Las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas;

V. El equipamiento y mobiliario urbanos de uso público;

VI. La dotación de infraestructura y servicios públicos; y

VII. Las normas técnicas de integración al contexto urbano.

Artículo 228. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las vías internas y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas públicas, podrán pasar de forma inmediata, al patrimonio municipal, si la autoridad municipal correspondiente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación.

Capítulo Quinto
De Las Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones y Parcelaciones De Terrenos

Artículo 229. La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

Artículo 230. La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas:

I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;

III. Los predios sujetos a parcelación ubicados fuera de fraccionamientos autorizados, deberán ceder al Municipio el área municipal correspondiente conforme a lo dispuesto por el artículo 212 de esta Ley; en concordancia con el artículo 234 de esta Ley;

IV. La infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes será resuelta por el promovente; y

V. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan.

Artículo 231. La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley.

Artículo 232. La parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rústica es la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes:

I. Los lotes resultantes de la parcelación de un predio ubicado en un fraccionamiento campestre autorizado quedarán exentos de la cesión de área municipal;

II. El promovente de una parcelación ubicada en fraccionamiento campestre autorizado, deberá ejecutar las adecuaciones en la infraestructura, en función del incremento de predios o lotes resultantes;

III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5 cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbres de paso;

IV. Los predios se podrán parcelar sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cien mil metros cuadrados y en su caso podrán incluir servidumbres de paso; y

V. La parcelación de los lotes que resulten conforme a la fracción anterior solo se podrán dividir en 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública, ni servidumbre de paso.

Artículo 233. Cuando la parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables.

Artículo 234. En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.

Capítulo Sexto
De Las Construcciones

Artículo 235. Las construcciones o edificaciones comprenden:

I. Toda obra que transforme el espacio de un lote, predio o espacio público, con objeto de servir a las actividades humanas de acuerdo con

los usos o destinos del suelo determinados en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;

II. Las obras relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios existentes;

III. Las obras que se realicen para la preservación, restauración y conservación de los edificios o espacios existentes, en especial, los relativos al patrimonio cultural del Estado; y

IV. Las obras que se refieren al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios, lotes y edificaciones, con el objeto de la seguridad y salud pública, así como su integración al contexto urbano.

Artículo 236. Por su alcance, las construcciones o edificaciones se clasifican en:

I. Obras nuevas;

II. Obras para la remodelación o ampliación de construcciones o edificaciones;

III. Obras para la conservación de construcciones o edificaciones; y

IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios, lotes y construcciones o edificaciones.

Todas las obras de construcción o de edificación señaladas en los artículos anteriores requerirán de autorización. Las licencias o permisos de construcción o

edificación se otorgarán por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Construcción.

Artículo 237. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal que se expidan, y a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

I. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;

II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;

III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de ésta Ley;

V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones;

VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento para vehículos y bicicletas, en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de movilidad emitido conforme lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

(Se reforma, en Decreto 259, POE-168, fecha 25 nov. de 2022)

VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;

IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación;

X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del

Municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;

XI. Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación;

XII. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;

XIII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a las Leyes aplicables;

(Reformado en Decreto 205, POE-157, fecha de 20 diciembre 2019)

XIV. En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km./hr contra el viento; y

(Reformado en Decreto 205, POE-157, fecha de 20 diciembre 2019)

XV. Contar, desde el inicio hasta la conclusión de la obra y mantener en todo momento a la vista del público, en el exterior del inmueble, en lugar de fácil acceso de la obra, una lona de materiales ecológicos la

cual también deberá ser reciclable, fabricada con materiales biodegradables que no contengan sustancias toxicas o nocivas para la salud o el medio ambiente, como también resistente a la intemperie de un metro cuadrado, que contenga los datos esenciales que permitan identificar el número de la Licencia o Permiso de Construcción o Edificación, otorgada por la Autoridad Competente, su vigencia, así como el tipo de obra, el uso o destino del suelo, giro de que se trate, y el nombre de la persona responsable de la construcción, quien lo será también de verificar el cumplimiento de esta disposición.

(Adicionado en Decreto 205, POE-157, fecha de 20 diciembre 2019)

Capítulo Séptimo
De las Acciones de Conservación y Mejoramiento

Artículo 238. Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Ayuntamiento espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos, rehabilitarlos y/o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 239. Para la realización de acciones de mejoramiento los Municipios deberán atender los ordenamientos y regulaciones que sobre el particular establece esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y a las demás regulaciones emitidas al respecto, y cumplir con lo siguiente:

I. Identificar y señalar en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes, las áreas, zonas sujetas a mejoramiento;

II. Identificar y señalar en los planes o programas Parciales de desarrollo urbano, las áreas que, quedan sujetas a mejoramiento y a estudios especializados ya sea de medio ambiente o de infraestructura y servicios;

III. Para los casos de indefinición de las áreas o zonas de mejoramiento, el Ayuntamiento deberá emitir los acuerdos en los cuales se especifiquen las áreas, zonas o edificaciones que serán objeto de las acciones de conservación o mejoramiento, fundamentando las razones para ello y ordenar la realización del plan o programa parcial correspondiente;

IV. Publicar en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en la localidad correspondiente, los acuerdos que establezcan áreas, zonas sujetas a mejoramiento, indicando la programación de las acciones respectivas; y

V. Elaborar los proyectos de mejoramiento correspondientes y darles difusión pública.

Artículo 240. Se consideran zonas sujetas a mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural.

Las zonas e inmuebles con valor cultural estarán constituidos por:

I. Inmuebles vinculados a la historia local o Nacional;

II. Inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo para la ciudad;

III. Plazas, parques y calles que por su carácter y contenido o histórico o tradicional representan un valor cultural para la ciudad;

IV. Zonas arqueológicas y poblados típicos;

V. Zonas determinadas con un alto índice de abandono o deterioro.

Artículo 241. En las áreas, zonas o edificaciones declaradas como de mejoramiento, se podrán desarrollar las acciones y los alcances siguientes:

I. Habilitación: mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano;

II. Rehabilitación: mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial;

III. Renovación: mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes; y

IV. Restauración: mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales.

Artículo 242. La renovación, regeneración, restauración, protección, densificación y reordenamiento de las áreas urbanas deterioradas, física o funcionalmente, total o parcial, se hará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Las áreas urbanas deterioradas, sujetas a mejoramiento, deberán estar identificadas en los planes o programas de Centros de población;

II. En las zonas sujetas a mejoramiento urbano se deberá desarrollar el programa parcial que corresponda de acuerdo con lo señalado en el plan o programa de desarrollo urbano de Centro de Población; y

III. En el programa parcial correspondiente se deberán indicar los compromisos y responsabilidades de las autoridades municipales y de los particulares en la ejecución del mismo.

Artículo 243. Las acciones de conservación tienen por objeto mantener en buen estado de preservación y funcionamiento los edificios, vialidad pública, infraestructura, equipamiento y servicios que conforman las zonas urbanizadas de los centros de población, sus espacios libres e instalaciones; los elementos de diverso orden que integran o presentan vestigios arqueológicos y los bienes inmuebles del patrimonio histórico y cultural del Estado y de la Nación. Así como preservar la cultura y la forma de vida de las zonas o distrito que se determinen en el plan municipal de desarrollo urbano o planes parciales.

Las acciones de conservación deberán ser identificadas en los planes o programas de desarrollo urbano y en los acuerdos o decretos correspondientes, especificándose en ellos los lineamientos que permitan mantenerlos en buen estado, en condiciones de seguridad con los usos originales de los espacios y edificaciones sujetas a conservación.

Para los casos de regeneración, se hará un programa parcial de desarrollo para promover la transformación urbana del polígono a regenerar, este programa podrá contar con incentivos o acciones de fomento.

Artículo 244. Las zonas destinadas a la conservación serán:

I. Las que requieran por su ubicación, extensión, calidad e influencia en el ambiente la ordenación del territorio y del desarrollo urbano;

II. Las áreas que contengan bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos esenciales para el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable del Centro de Población;

III. Las dedicadas a actividades productivas de orden agropecuario forestal o mineras;

IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;

V. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos;

VI. Aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen riesgos urbano permanentes o eventuales para los asentamientos humanos; y

VII. Las áreas urbanizadas con valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural, se normará conforme a esta Ley.

La urbanización de las áreas de conservación se hará en forma restringida, atendiendo lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al artículo 111 de esta Ley.

Sección Primera
De los Inmuebles y Zonas Urbanas Protegidas

Artículo 245. Para la ejecución de cualquier acción de conservación o mejoramiento en inmuebles o zonas urbanas con valores históricos o culturales que están protegidos se deberá contar con el visto bueno de la autoridad competente de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y, demás disposiciones que resulten aplicables.

Artículo 246. Los propietarios de los inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de realizar las acciones y lineamientos derivados de los planes, programas de desarrollo urbano o decretos correspondientes, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

La autoridad estatal o municipal competente podrá establecer convenios con los propietarios para la conservación de los mismos.

Para tal efecto, la autoridad estatal o municipal promoverá los mecanismos presupuestales y financieros y las facilidades administrativas y fiscales que apoyen a sus propietarios para su conservación y restauración.

Artículo 247. El Estado y los Municipios en coordinación con la autoridad federal competente en la materia, determinarán las características y especificaciones de construcción y uso que deberán observar los inmuebles y las zonas declaradas, como sitios de valor histórico, artístico, arquitectónico y cultural y firmarán los convenios de protección que correspondan.

Sección Segunda
Del Espacio público

Artículo 248. La utilización y aprovechamiento de los espacios públicos, será de utilidad pública y tendrá como objeto:

I. El derecho a una vida sana;

II. La convivencia;

III. La Recreación;

IV. La seguridad ciudadana; y

V. La accesibilidad y movilidad urbana.

Artículo 249. Para una adecuada movilidad urbana en las vías públicas, las autoridades competentes, establecerán los medios de transporte mixto, priorizando el uso de la vía para el transporte por medios no motorizados.

Las vialidades se construirán o habilitarán bajo un diseño incluyente, que contenga espacios para transporte motorizado y no motorizado, mediante aceras, jardines, parques lineales, ciclovías y camellones, así como infraestructura verde de contención pluvial.

Artículo 250. El espacio público producto de cesión municipal conforme al artículo 210 de ésta Ley, será para la formación de áreas verdes, áreas recreativas y de convivencia.

Estas áreas deberán destinarse para la construcción o habilitación de:

I. Parques, plazas, lagunas y jardines;

II. Parques lineales: son áreas verdes ubicadas a lo largo de las calles, en camellones o en colindancia a las aceras, cuyo objetivo es conectar a los barrios o colonias colindantes, donde se fomente la movilidad no motorizada; y

III. Parques de bolsillo: son pequeños espacios, terrenos abandonados o remanentes, convertidos en espacios donde los ciudadanos se reúnen para realizar actividades recreativas, culturales y sociales.

Artículo 251. Los remanentes viales, producto de alineamientos establecidos en los planes de desarrollo, serán para la construcción o habilitación de parques lineales o parques de bolsillo.

Artículo 252. Para una mejor accesibilidad y seguridad, la infraestructura para telecomunicaciones y radiodifusión, así como las estructuras de soporte o antenas, se construirán o instalarán en el espacio público, con un diseño visual acorde a su entorno, integrándose al paisaje urbano.

El tendido de las redes de infraestructura será subterráneo y formará una red de uso común a los interesados en construir, habilitar, administrar, operar o arrendar estas redes, debiendo hacerse en una sola zanja o línea de conducción.

La construcción de estas infraestructuras, podrá realizarse con inversión pública, privada o en forma conjunta. Cuando se realice por empresas privadas la contraprestación que reciban los Municipios, será cuando menos la cesión de un ducto de fibra para ser utilizado en gestión vial y de seguridad, si la inversión es pública, los municipios deberán acordar una contraprestación por su utilización.

(Se reforma en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Artículo 252 Bis. Para el caso de los tendidos de redes de cableado aéreo que utilicen la infraestructura municipal de alumbrado público, los municipios podrán imponer medidas de apremio necesarias para los concesionarios que no retiren el cableado que se encuentre en desuso previo dictamen y desahogo del procedimiento administrativo en términos del artículo 252 Bis 3.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Artículo 252 Bis 1.- Se considera ordenamiento para la infraestructura de telecomunicaciones, a las disposiciones, procedimientos, trámites y requisitos necesarios para la construcción, instalación, mantenimiento o reparación,

desmantelamiento, demolición o retiro, de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones.

(Se adiciona artículo en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Las regulaciones a que se refiere el párrafo anterior corresponden únicamente a infraestructura de torres, postes, ductos subterráneos y sus instalaciones eléctricas.

Artículo 252 Bis 2. El ordenamiento para la infraestructura, se implementará en áreas urbanizadas de los centros de población donde de conformidad con las normas municipales correspondientes se requieran llevar a cabo acciones de urbanización progresiva y/o renovación urbana. También, se deberá ejecutar en áreas urbanizables donde las normas municipales y metropolitanas correspondientes prevean la posibilidad de crecimiento urbano.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Artículo 252 Bis 3. El desmantelamiento, demolición o retiro, de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, y sus instalaciones eléctricas, se llevará a cabo conforme al Plan de Ordenamiento para la Infraestructura de Telecomunicaciones que al efecto desarrolle Protección Civil con la dependencia de gestión o su equivalente municipal o metropolitana, mediante el desahogo de un procedimiento administrativo en el que participen los concesionarios en materia de telecomunicaciones con interés jurídico y durante el cual sea valorada la importancia de la conectividad que brindan a la población los servicios públicos de interés general en materia de telecomunicaciones.

(Se adiciona artículo en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Dicho procedimiento se llevará a cabo por la autoridad municipal del lugar de los hechos en términos de lo previsto en el artículo 77 Bis 4 de la Ley de Protección Civil para en Estado de Nuevo León.

Dicho plan deberá contener, como mínimo:

a). El diagnóstico del estado actual de la situación, donde se señalen las externalidades negativas del problema público y su impacto en la calidad de vida de los habitantes, tomando en consideración las necesidades de conectividad de la población;

b). El polígono de actuación;

c). El registro de propietarios y usuarios de la infraestructura y equipamiento de telecomunicaciones municipal y de particulares propietarios de infraestructura en términos de lo señalado en el artículo 252 Bis 1 anterior, así como los beneficiarios de la implementación del plan correspondiente;

d). Matriz de Indicadores de Resultados;

e). La determinación del esquema de cargas y beneficios urbanísticos necesarios;

f). El plan de gestión social que incluya la participación o colaboración de los beneficiarios que les corresponda;

g). La estrategia para fomentar la participación de las dependencias de los distintos órdenes de gobierno y particulares que prestan los servicios de telecomunicaciones mediante infraestructura o equipamiento colocado en el espacio público.

Artículo 252 Bis 4. En los planes de ordenamiento para la infraestructura y equipamiento de telecomunicaciones, podrán modificarse las estrategias de acción o

intervención establecidas en el plan de desarrollo urbano correspondiente, siempre y cuando los análisis y estudios de cargas y beneficios urbanísticos sustenten la viabilidad del cambio, incluido la valoración relativa a los beneficios que proporciona la conectividad a la población.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Artículo 252 Bis 5.- El Plan de Ordenamiento para la Infraestructura, será integrado por la dependencia de Ordenamiento del Territorio o su equivalente municipal o metropolitana en conjunto con Protección Civil, desahogando el procedimiento administrativo a que se refiere el artículo 252 Bis 3 anterior únicamente cuando dicho plan implique desmantelamiento, demolición o retiro de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones y sus instalaciones eléctricas y presentado ante cabildo para su aprobación, modificación o rechazo.

(Se adiciona artículo en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Aprobado dicho plan, se notificará a la dependencia de ordenamiento del territorio o su equivalente municipal o metropolitana, para que sea integrado en el próximo proceso de revisión y actualización del plan de desarrollo urbano correspondiente.

Artículo 252 Bis 6.- No será necesaria la integración del Plan de Ordenamiento para la Infraestructura, cuando por motivos de seguridad, la dependencia de ordenamiento del territorio, con fundamento en el dictamen que le expida protección civil, determine que existe un riesgo en la integridad de los habitantes de la ciudad. No obstante lo anterior, aún en estos casos la autoridad debe considerar, preservar y salvaguardar la conectividad de los servicios públicos de telecomunicaciones.

(Se adiciona artículo en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Se consideran como medidas de seguridad de acuerdo a la Ley de Protección Civil.

Todos los gastos que erogue el Municipio para la aplicación de las medidas de seguridad, entre ellos los de retiro, traslado, almacenaje y conservación, deberán de ser cubiertos por quien resulte responsable que determine el dictamen derivado del procedimiento administrativo a que se refiere el artículo 252 Bis 3.

Artículo 252 Bis 7.- Las condiciones urbanísticas, requisitos y procedimientos específicos para la implementación del plan de ordenamiento para la infraestructura de telecomunicaciones, se determinarán en la reglamentación municipal, metropolitana o norma en la técnica metropolitana correspondiente.

(Se adiciona en Decreto 392, POE-76, fecha 15 junio 2023)

Artículo 253. El espacio público no podrá ser usado para el estacionamiento de vehículos, salvo en las zonas que las autoridades competentes autoricen, de acuerdo a las Leyes, reglamentos y demás disposiciones aplicables, en cuyo caso no podrá ser gratuito.

Los espacios de estacionamiento de vehículos, podrán solucionarse:

I. Al interior del predio;

II. En predios cercanos a éste dentro de un radio de 500-quinientos metros. El interesado deberá realizar mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales;

III. Mediante programa de movilidad, donde se precise los medios de transporte que resolverá la demanda generada por el inmueble, ya sea a través del uso de transporte colectivo privado o prestadores del servicio de transporte, entre otros medios; y

IV. Los Municipios a través de la autoridad correspondiente deberán otorgar gratuitamente el estacionamiento de frente a los propietarios o poseedores de vivienda unifamiliar.

La demanda de espacios de estacionamiento, podrá ser solucionada total o parcialmente, mediante programa de movilidad.

Sección Tercera
De la Imagen Urbana

Artículo 254. Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y

V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

Artículo 255. La Secretaría y los Municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;

III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y

V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

TÍTULO NOVENO
PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

Capítulo Primero
De las Autorizaciones de Fraccionamientos y Urbanización del Suelo

Artículo 256. Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

El Municipio podrá además emitir autorizaciones en materia de administración del desarrollo urbano por Internet si cuenta con reglamentación vigente en materia de uso de medios electrónicos, un padrón de usuarios actualizable anualmente y cumplir con las Leyes aplicables de la materia, así como también cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Artículo 257. El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:

I. Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;

II. Solicitar la Factibilidad de Urbanización o Factibilidad de Uso de Suelo;

III. Solicitar los Lineamientos Generales de Diseño Urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;

IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;

V. Solicitar la aprobación del plano de rasantes;

VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;

VII. Solicitar la autorización del proyecto de ventas para realizar operaciones de ventas;

VIII. Solicitar prórrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;

IX. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas; y

X. Solicitar la municipalización del fraccionamiento.

Artículo 258. El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo; Constituye La Factibilidad de Uso de Suelo;

II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;

III. Proyecto urbanístico o su modificación; Constituye la Licencia de Uso de Suelo;

IV. Plano de rasantes;

V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; Constituye la Licencia de Construcción;

VI. Autorización de Proyecto de ventas y garantía suficiente;

VII. Prórrogas para terminación de obras;

VIII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y

IX. Municipalización.

Artículo 259. A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados en el artículo anterior y estando debidamente acompañadas de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar; Constituye la factibilidad de uso de suelo: 10-diez días hábiles;

II. Lineamientos generales de diseño urbano: 10-diez días hábiles;

III. Proyecto urbanístico o su modificación; Constituye la licencia de uso de suelo: 20-veinte días hábiles;

IV. Plano de rasantes: 5-cinco días hábiles;

V. Proyecto ejecutivo urbanístico o su modificación; constituye la licencia de construcción: 20-veinte días hábiles;

VI. Autorización de Proyecto de ventas y garantía suficiente: 10-diez días hábiles;

VII. Prórrogas para terminación de obras y reducción de garantías: 15-quince días hábiles;

VIII. Constancia de terminación de obras, y liberación de garantías: 40-cuarenta días hábiles; y

IX. Municipalización: 10-diez días hábiles.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en los términos arriba señalados para cada caso y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, se considerará negada la

solicitud planteada. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3-tres días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

Artículo 260. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 261. La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, o la factibilidad de uso de suelo, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa al interesado los usos y densidades brutas a que tiene derecho el predio y de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

Artículo 262. Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, lo que constituye la factibilidad de uso del suelo, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I. Solicitud correspondiente;

II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica;

IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;

V. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

VI. Pago de los derechos correspondientes.

Artículo 263. De ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;

II. Copia simple del acuerdo de factibilidad;

III. Documento que acredite la personalidad jurídica;

IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y

servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro; y

V. Fotografías que muestren la situación actual del predio.

Artículo 264. En la etapa de proyecto urbanístico lo que constituye la licencia uso de suelo, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;

II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;

III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;

IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

V. Estudio de movilidad del proyecto;

VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII. Documento que acredite la personalidad jurídica;

VIII. Estudio hidrológico del predio;

IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos;

X. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio público; y

XI. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

Artículo 265. El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, o modificaciones.

En ese último caso, es decir que el proyecto requiera de correcciones, o modificaciones, el Municipio deberá notificarlo por escrito al interesado dentro de los primeros 10-diez días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10-diez días hábiles para realizar las correcciones o modificaciones. Si transcurre este plazo sin respuesta, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3-tres días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto solicitada por la autoridad, esta deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 20-veinte días hábiles a partir de la recepción del documento mediante el cual se solventen de dichos requerimientos resolviendo la solicitud respectiva.

Artículo 266. El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de aprobación;

II. Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico con el plano correspondiente; y

III. Plano de rasantes.

Artículo 267. En la etapa del proyecto ejecutivo urbanístico, lo que constituye la licencia de construcción, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico;

II. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico;

III. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;

IV. Fotografías de la situación actual del predio;

V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;

VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VII. Avalúo Catastral;

VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;

IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;

XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;

XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

XIII. Programa y presupuesto de obra;

XIV. Acreditar la personalidad jurídica; y

XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

Artículo 268. El interesado inscribirá en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo urbanístico del fraccionamiento y los planos correspondientes firmado y sellado, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

Artículo 269. En la etapa de la autorización del proyecto de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización del proyecto de ventas;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

III. Título que acredite la propiedad del predio;

IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus

obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo urbanístico;

VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;

VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;

IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 101 de ésta Ley;

X. Plano del proyecto de ventas;

XI. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales; y

XII. Programa y presupuesto de obra.

Artículo 270. El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 271. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar el proyecto de ventas, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo Urbanístico autorizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y haya cumplido con:

I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; y

II. El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

Artículo 272. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al Municipio, conforme el artículo 214 de esta Ley.

Artículo 273. La Autoridad Municipal competente supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

Artículo 274. Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

Artículo 275. Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

Artículo 276. Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley.

La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

Artículo 277. El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías; y deberá presentar la siguiente documentación:

I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;

II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;

III. Programa y presupuesto de obras;

IV. Avance de obras;

V. Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos; y

VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes.

Artículo 278. Presentada la solicitud la autoridad tendrá 15-quince días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga, la reducción de la garantía y/o la sustitución.

Dentro de este plazo la autoridad municipal realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la prórroga y/o la reducción de la garantía.

De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse en base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo urbanístico y deberá de contener el porcentaje de avance y el valor de faltantes de obra.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, en base al resultado arrojado de la inspección, la autoridad analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si ésta es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes, en caso de no serlo antes de dictar resolución la autoridad le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes. En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. La garantía deberá de cubrir el valor de las obligaciones faltantes más un 20% adicional del valor de las mismas.

Artículo 279. En base a los resultados de la visita de inspección la autoridad emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá contener:

I. Autorización de la prórroga, reducción de la garantía y/o sustitución de garantía;

II. En caso de prórroga, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre seis meses y 2-dos años, aplicándolo Proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;

III. En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, así mismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción de dicha garantía; y

IV. En caso de la sustitución, la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

Para la procedencia de la prórroga y/o la reducción de la garantía la autoridad deberá de considerar el porcentaje de avance de las obligaciones de todos los rubros de las obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo urbanístico.

Artículo 280. En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales; El monto de la fianza será por el 20% del costo de las obras que se garantizan;

IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

V. Documento que acredite la personalidad jurídica; y

VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

Artículo 281. De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el Municipio en un término no mayor de 40-cuarenta días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

Artículo 282. Para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;

II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;

III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y

IV. Recibos actualizados del pago de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 283. La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan en concordancia con el artículo 213 de la presente Ley y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio en un término no mayor de 10-diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

Artículo 284. Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;

II. El proyecto ejecutivo urbanístico y la de autorización del proyecto de ventas; y

III. La autorización del proyecto de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

Artículo 285. A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores o etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

Artículo 286. Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:

a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes; y

b) Las densidades brutas permitidas.

II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:

a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;

b) Alineamientos viales y derechos de vía;

c) Derechos de vía de infraestructura;

d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;

e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;

f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;

g) Criterios de arborización de áreas públicas;

h) Características de las edificaciones a realizar; y

i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;

b) El número de lotes y superficie de cada lote; y

c) La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

V. La autorización del proyecto ejecutivo urbanístico se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

a) Distribución de calles con sus dimensiones;

b) La dimensión y la superficie de los lotes;

c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;

d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;

e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas; y

f) la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

VI. La autorización del proyecto de ventas, para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar;

VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar con documento firmado y sellado; y

VIII. La constancia de municipalización se hará constar con el acta de entrega– recepción, sellada y firmada.

Artículo 287. Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a:

I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;

II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;

III. En el caso del proyecto ejecutivo urbanístico: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;

IV. En el caso de la autorización del proyecto de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y

V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo solo las garantías necesarias contra vicios

ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de 3-tres años.

Artículo 288. Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 289. La autoridad municipal competente no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querella en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querella, la autoridad municipal competente, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

Artículo 290. Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán constar y hacer mención del permiso para la venta de lotes y de su inscripción en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 291. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;

II. El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento;

b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo

urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

Capitulo Segundo
De las Autorizaciones de Conjuntos Urbanos

Artículo 292. La autorización de conjuntos urbanos mixtos habitacionales, comercial y de servicios, industriales, campestres, recreativos, turísticos y funerarios, estarán sujetos a las mismas normas, restricciones y obligaciones que cualquier otra construcción o fraccionamiento de la misma naturaleza.

A diferencia de los fraccionamientos, los conjuntos urbanos no contemplan la apertura de vías públicas solo podrán tener vías privadas.

Artículo 293. Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones de los conjuntos urbanos, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y al reglamento Municipal correspondiente, conforme a las siguientes etapas del trámite:

I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo;

II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico;

III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo;

IV. Solicitar la aprobación del plano de rasantes, en su caso;

V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción;

VI. Prórrogas para terminación de las obras;

VII. Constancia de terminación de las obras;

VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;

IX. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;

X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y

XI. Licencia de uso de edificación.

Artículo 294. A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

I. Factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de uso de suelo: 10-diez días hábiles;

II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño Arquitectónico: 10-diez días hábiles;

III. Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo: 20-veinte días hábiles;

IV. Plano de rasantes 5-cinco días hábiles;

V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, o su modificación, lo que constituye la licencia de construcción: 20-veinte días hábiles;

VI. Prórroga para terminación de las obras: 15-quince días hábiles;

VII. Constancia de terminación de las obras: 20-veinte días hábiles;

VIII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 10-diez días hábiles;

IX. Prórroga para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 15-quince días hábiles;

X. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 20-veinte días hábiles; y

XI. Licencia de uso de edificación: 10-diez días hábiles.

Artículo 295. Las autorizaciones serán expedidas por la autoridad Municipal competente, de conformidad con esta Ley y tendrán por objeto:

I. La factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo:

a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico:

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y/o arquitectónico.

III. Proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo:

a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

IV. La aprobación del plano de rasantes:

a) Aprobar los niveles de las calles en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características, que permitan la integración del proyecto con las calles existentes en la zona.

V. Proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción:

a) En la parte urbanística, acreditar la dotación de los servicios públicos de: Agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial,

nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del conjunto a desarrollar; y

b) En la parte arquitectónica, acreditar los sistemas constructivos, las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la edificación, los sistemas de seguridad y estructural y la adecuada interconexión con el espacio público colindante.

VI. Proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente:

a) Autorizar la transmisión de la propiedad cuando se requiera vender en porciones, lotes privativos, locales o departamentos; y otorgar garantía suficiente para la terminación de las obras, si estas no están concluidas.

Artículo 296. Para obtener las autorizaciones de los conjuntos urbanos, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Para la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo:

a) Solicitud correspondiente;

b) Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del plan o programa de desarrollo urbano vigente;

e) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

f) Pago de los derechos correspondientes.

II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico:

a) Solicitud correspondiente;

b) Copia simple del acuerdo de factibilidad;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía y curvas de nivel a cada metro; y

e) Fotografías que muestren la situación actual del predio.

III. Para el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Copia del acuerdo de Factibilidad de urbanizar y/o Factibilidad de uso de suelo; y lineamientos generales de diseño urbano y/o arquitectónico;

e) Planos con el diseño urbanístico del predio con el cuadro de distribución de áreas; y/o planos, con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, elevaciones, cortes y planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;

f) Estudio de movilidad del proyecto;

g) Estudio de impacto ambiental de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

h) Estudio hidrológico del predio;

i) Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios;

j) Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio;

k) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

IV. Para la aprobación del plano de rasantes:

a) Solicitud de aprobación;

b) Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico y/o arquitectónico, con el plano correspondiente; y

c) Plano de rasantes.

V. Para el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

e) Avalúo catastral;

f) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

g) Fotografías de la situación actual del predio;

h) Copia del acuerdo de autorización y planos sellados del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico;

i) Planos de proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico;

j) Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

k) Copias de los proyectos de ingeniería arquitectónica de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado, nomenclatura y señalamiento, aprobados por el director responsable de obra;

l) Convenios de aportación, con las dependencias que administran los servicios públicos;

m) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;

n) Estudio de cálculo de ingeniería estructural, elaborado por profesional acreditado;

ñ) Programa y presupuesto de obra; y

o) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

VI. Para solicitar prórrogas para terminación de las obras:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y

e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

VII. Para la Constancia de terminación de obras:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

d) Documento que acredite la personalidad jurídica;

e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato; y

f) Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias y organismos operadores de los servicios de infraestructura.

VIII. Para la autorización del proyecto de ventas en condominio; cuando así se requiera y garantía suficiente:

a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;

b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;

c) Planos del proyecto de ventas en condominio;

d) Planos de nomenclatura y asignación de números oficiales;

e) Programa y presupuesto de obra;

f) Título que acredite la propiedad del predio;

g) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

h) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras trazadas en el proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico autorizado;

i) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

j) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

k) Pago de los derechos correspondientes; y

l) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

IX. Para solicitar prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías; El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2-dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías y deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud correspondiente;

b) Copia de acuerdo de antecedente inmediato;

c) Programa y presupuesto de obras;

d) Avance de obras;

e) Tratándose de reducción de garantías, el interesado hará la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes;

f) Pago de los derechos correspondientes;

g) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

h) Documento que acredite la personalidad jurídica.

X. Para solicitar la constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

d) Documento que acredite la personalidad jurídica;

e) Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; y

f) Documento o Constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura.

Artículo 297. El acuerdo y planos del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 298. El acuerdo y planos del proyecto de ventas en condominio, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; con esto se tendrán por transmitidos al Municipio las áreas de cesión correspondientes.

Artículo 299. El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, y la autorización del proyecto de ventas en condominio, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 300. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad Municipal podrá autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.

Artículo 301. Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras, en toda clase de conjuntos urbanos.

Artículo 302. Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámite que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

I. La factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo; la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico; el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico y el plano de rasantes;

II. El proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico; y la autorización del proyecto de ventas en condominio; y

III. La autorización del proyecto de ventas en condominio; la constancia de terminación de obras en condominio; y la liberación de garantías.

Artículo 303. A solicitud del interesado y cuando un proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, se haya llevado a cabo por sectores o etapas, se podrán realizar entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de liberación de garantías.

Artículo 304. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

I. En conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto lo

establecido en nuevos planes o programas de desarrollo Urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;

II. El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

III. Tratándose de conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan;

b) El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, y en consecuencia las

rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

Capítulo Tercero
De las Autorizaciones de Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones y Parcelaciones

Artículo 305. Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 306. Para la obtención de las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación o parcelación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar por escrito la solicitud correspondiente;

II. Presentar el plano a escala del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación; en este último caso, se agregará plano de la lotificación antecedente;

III. Anexar los títulos o documentos que acrediten la propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

IV. Presentar certificado de libertad de gravamen o certificado de gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de noventa días de anterioridad;

V. Presentar el alineamiento vial;

VI. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas;

VII. Mostrar documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial; y

VIII. Efectuar el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 307. Las personas físicas que soliciten una fusión podrán en un mismo trámite solicitar cualquier licencia o permiso de los enumerados en este título

Capítulo Cuarto
De las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación

Artículo 308. Corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y al reglamento Municipal de Construcción, conforme a las siguientes etapas del trámite:

I. Factibilidad de uso de suelo;

II. Fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico;

III. Proyecto arquitectónico o su modificación, lo que constituye la licencia de uso de suelo;

IV. Proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación lo que constituye la licencia de construcción;

V. Prórrogas para terminación de las obras;

VI. Constancia de terminación de obras;

VII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente;

VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías;

IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías; y

X. Licencia de uso de edificación.

Artículo 309. A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados, estando debidamente acompañados de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:

I. Factibilidad de uso de suelo: 5-cinco días hábiles;

II. Fijación de lineamientos: 5-cinco días hábiles;

III. Licencia de uso de suelo; o su modificación: 10-diez días hábiles;

IV. Licencia de Construcción; o su modificación: 10-diez días hábiles;

V. Prórrogas para terminación de obras: 5-cinco días hábiles;

VI. Constancia de terminación de obras: 5-cinco días hábiles;

VII. Proyecto de ventas en condominio, cuando así se requiera y garantía suficiente: 10-diez días hábiles;

VIII. Prórrogas para terminación de obras en condominio y reducción de garantías: 10-diez días hábiles;

IX. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías: 10-diez días hábiles; y

X. Licencia de uso de edificación: 10-diez días hábiles.

Sección Primera
De da Factibilidad y de la Licencia de Uso de Suelo

Artículo 310. La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. La factibilidad de uso de suelo:

a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

Artículo 311. Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Para la factibilidad de uso de suelo:

a) Solicitud correspondiente;

b) Acreditar la propiedad o posesión del predio;

c) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

d) Presentar plano de localización del predio;

e) Indicar el uso del suelo que se pretende;

f) Pago de derechos correspondientes; y

g) Tarjetón del impuesto predial al corriente.

II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:

a) Solicitud correspondiente;

b) Copia del acuerdo de factibilidad;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Pago de los derechos correspondientes; y

e) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

III. Para la licencia de uso de suelo:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Documento que acredite la personalidad jurídica;

d) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico;

e) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;

f) Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento;

g) Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;

h) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;

i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley; y

j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 312. Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley.

Artículo 313. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento.

En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

Sección Segunda
Del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico
ó Licencia De Construcción

Artículo 314. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400-cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

Artículo 315. La autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción será expedida por la autoridad municipal dentro del plazo a que se refiere el artículo 309 de esta Ley, y tendrá por objeto autorizar:

I. El alineamiento en vías públicas y número oficial;

II. La ejecución de construcción nueva, así como la ampliación de la existente;

III. Las excavaciones en vías públicas para la introducción de las redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, gas natural y las demás que se requieran;

IV. Las demoliciones y excavaciones; y

V. Cualquier otra obra diversa a las anteriores.

Artículo 316. Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Para las solicitudes de licencia de ampliación de hasta 100 metros cuadrados en viviendas de uso familiar no será necesario presentar los proyectos arquitectónicos a que hace referencia la presente fracción, siempre y cuando no implique construcciones de loza, azoteas o bardas perimetrales.

En concordancia con el párrafo anterior, los Municipios deberán establecer en los reglamentos de la materia, los requisitos para la obtención de licencias de ampliación, los cuales deberán ser simplificados, entendibles y accesibles.

El beneficio establecido en los dos párrafos anteriores podrá realizarse únicamente por las personas físicas propietarias de la vivienda familiar en la que se pretenda llevar a cabo obras de remodelación o ampliación

y sólo una vez al año por cada persona física propietaria de una vivienda familiar.

Las solicitudes posteriores de cada persona física propietaria que se encuentren en el supuesto de los párrafos segundo, tercero y cuarto de la presente fracción, serán reguladas por lo establecido en el párrafo primero de esta fracción II;

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo**,** para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

V. Pagar los derechos correspondientes.

Artículo 317. En el caso de construcción de vivienda popular que esté ubicada en zonas de regularización de la tenencia de la tierra o en fraccionamiento sociales progresivos, y sea el propio poseedor quien realice los trámites, la licencia municipal de construcción será otorgada con la presentación de los documentos siguientes:

I. Documentos que acrediten la propiedad o constancia expedida por la autoridad estatal responsable de que el predio se encuentra en proceso de regularización de la tenencia de la tierra, o que el solicitante está en posesión del mismo; y

II. Plano de la vivienda o copia de algún proyecto tipo, generado por las autoridades estatales o municipales.

Artículo 318. Los proyectos de una nueva construcción o modificación de una edificación ya existente deberán ser revisados por la autoridad municipal competente, para verificar el cumplimiento de las normas de esta Ley y demás disposiciones de carácter general o reglamentos municipales, si existieran en materia de desarrollo urbano, construcción, lineamientos viales, instalaciones especiales, seguridad o diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la autoridad competente deberán realizar las consultas respectivas.

Artículo 319. La autoridad municipal competente, una vez que reciba la solicitud del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, la revisará y dictaminará en un plazo no mayor de 10 -diez días hábiles. En el caso de las personas físicas poseedoras o propietarias de vivienda unifamiliar se dictaminará en un plazo no mayor a 3-tres días**.** Si el dictamen descalifica el proyecto de construcción, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan esta Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar el proyecto de construcción, de inmediato se expedirá la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda aplicable**:**

I. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

II. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

III. El interesado podrá solicitar prórrogas para terminación de las obras y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Solicitud correspondiente;
b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y

e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

IV. Concluidas las obras de edificación, el interesado deberá solicitar la constancia de terminación de obras; y cumplirá con los siguientes requisitos:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y

e) Copia del acuerdo del antecedente inmediato.

V. Cuando el interesado requiera vender la propiedad en porciones, locales o departamentos, podrá solicitar la autorización del Proyecto de Ventas en condominio y garantía suficiente;

VI. Para la autorización del proyecto de ventas en Condominio, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Solicitud de autorización del proyecto de ventas en condominio;

b) Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico y los planos correspondientes;

c) Plano de proyecto de ventas en condominio;

d) Programa y presupuesto de obra;

e) Título que acredite la propiedad del predio;

f) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

g) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras autorizadas en el proyecto ejecutivo arquitectónico;

h) Proyecto jurídico del régimen en condominio;

i) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

j) Pago de los derechos correspondientes; y

k) Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley.

VII. La garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, será por un monto equivalente a las obras faltantes más un 20% -veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar;

VIII. Una vez expedida la autorización del proyecto de ventas en condominio, para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el interesado deberá inscribir los planos autorizados ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

IX. El interesado podrá solicitar prórrogas hasta por 2 -dos años para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud correspondiente;

b) Copia del acuerdo del antecedente inmediato;

c) Programa y presupuesto de obras;

d) Avance de obras;

e) Tratándose de reducción de garantías, el interesado hará la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes;

f) Pago de los derechos correspondientes;

g) Tarjetón del impuesto predial al corriente; y

h) Documento que acredite la personalidad jurídica.

X. En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud correspondiente;

b) Pago de los derechos correspondientes;

c) Tarjetón del impuesto predial al corriente;

d) Documento que acredite la personalidad jurídica; y

e) Copia del acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y planos inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XI. Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

a) La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo;

b) El proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la autorización del proyecto de ventas en condominio; y

c) La autorización del proyecto de ventas en condominio, la constancia de terminación de las obras y la liberación de garantías.

Artículo 320. Cuando el interesado estime conveniente integrar en un solo trámite, el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción y la autorización del proyecto de ventas en condominio; Solo el proyecto de ventas en condominio, se inscribirá en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 321. La licencia de construcción fraccionada se podrá tramitar en dos partes desfasadas en el tiempo:

En la primera parte, el interesado solicitará a la autoridad Municipal competente la autorización de la licencia de construcción.

En la segunda parte, se podrá diferir hasta por 180-ciento ochenta días naturales, la inscripción de la licencia autorizada, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Se permitirá la licencia de construcción fraccionada en los siguientes casos:

I. En los fraccionamientos simultáneos de cualquier tipo, cuando se realizan las construcciones, en forma simultánea con la urbanización y no se tienen los expedientes catastrales de los lotes individualizados; Para tramitar la primera parte de la licencia de construcción, se utilizará como respaldo el expediente catastral del predio antes de fraccionarlo.

II. En los conjuntos urbanos y construcciones de cualquier tipo, que requieren de la autorización de la licencia de construcción y adicionalmente la autorización del Proyecto de Ventas en Condominio; En este caso la segunda parte se cumplirá al inscribir el proyecto de ventas en condominio; ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 322. Cualquier proyecto de obra de construcción que ordene o autorice el Ayuntamiento en la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano para la conservación o mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente será puesto a la consideración de los vecinos directamente involucrados, para que expresen su opinión en el plazo máximo de 45-cuarenta y cinco días hábiles.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad competente únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios, lotes y edificaciones, o el apuntalamiento de éstas últimas, pero en ningún caso podrá autorizar o ejecutar las obras de construcción.

Si no existiera objeción justificada dentro del plazo establecido, la autoridad podrá autorizar el proyecto, o podrá volver a llamar a los vecinos a consulta por una última y segunda ocasión con un plazo de 15 días hábiles.

Sección Tercera

Del Uso De Edificación

Artículo 323. La licencia del uso de edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

II. Señalar la ocupación máxima de construcción;

III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;

IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y

V. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación solo para aquéllas que difieran del uso habitacional unifamiliar, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.

Artículo 324. En los reglamentos municipales en materia de construcciones se deberán establecer los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir

quienes pretendan instalar áreas verdes en azoteas de edificaciones, considerando como mínimo las siguientes:

I. El porcentaje total de la superficie de la azotea que será cubierto con vegetación natural;

II. El tipo de vegetación que será utilizada en la azotea verde, utilizando solamente aquellas que sean nativas del Estado y de bajo nivel de riego;

III. Los mecanismos y tecnologías sustentables de riego y mantenimiento, procurando la sustentabilidad del proyecto;

IV. Los materiales a utilizar, proponiendo el uso de materiales reciclados principalmente; y

V. Los demás que se establezcan en dichos reglamentos.

Artículo 325. Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 326. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto

riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.

Artículo 327. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

Capitulo Quinto
De las Normas Técnicas Estatales

Artículo 328. Para procurar una mejor planeación del desarrollo urbano, proyectos urbanísticos, que atiendan una mejor convivencia de sus habitantes y para mejorar la seguridad de éstos, la Secretaría emitirá las normas, lineamientos o criterios técnicos que tiendan a este fin, mediante normas técnicas estatales.

Para mejor aplicación y observancia de esta Ley, la Secretaría expedirá Normas Técnicas Estatales en las materias de: planeación urbana, ordenamiento territorial, impactos urbanos, hidrología, geología, geotecnia, movilidad, diseño de pavimentos, diseño vial, en manejo integral de aguas pluviales, ecotecnias, equipamiento, espacio público, imagen urbana, áreas verdes, y demás que se indiquen expresamente en esta Ley, que tendrán por objeto:

I. Establecer los requisitos, especificaciones, condiciones, procedimientos, metodologías, parámetros o límites permisibles que deberán observarse en determinadas obras, peritajes, estudios y demás temas a que se refiere el párrafo anterior;

II. Conducir los actos de autoridades y particulares a la observancia de estas normas técnicas estatales a fin de que se estandaricen sus procedimientos y acciones urbanísticas que regulan; y

III. Encausar las actividades del sector público y privado en un marco de eficiencia y sustentabilidad.

Artículo 329. En la formulación de las Normas Técnicas Estatales deberán ser congruentes con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes y otras disposiciones legales aplicables. Asimismo, deberán referirse a materias que sean de competencia local.

En su formulación, se deberán considerar las tecnologías y sistemas de proceso, control y medición disponibles y los posibles efectos sobre los sectores social y privado.

Artículo 330. Las instituciones de investigación y educación superior, las organizaciones empresariales, los integrantes del sector social, las entidades y dependencias de la Administración Pública y los ciudadanos en general, podrán proponer o colaborar con la creación de las Normas Técnicas Estatales.

En la formulación de las Normas Técnicas Estatales, la Secretaría podrá consultar al Consejo que considere, según la materia que se trate; y previa a su aprobación deberá someterse a consulta pública, mediante un aviso en el Periódico Oficial del Estado, por un término mínimo de 10-diez días hábiles, concluido éste, la Secretaría analizará las propuestas y expedirá la norma técnica estatal.

Artículo 331. Una vez elaborada una Norma Técnica Estatal, deberá ser publicada en el Periódico Oficial del Estado, para ser obligatoria, en estas se establecerá el momento de su entrada en vigor, señalarán su ámbito de validez, y en su caso la gradualidad en su aplicación.

Capítulo Sexto
De las Autorizaciones en Predios con Pendientes Naturales hasta el 45% y Colindantes con Áreas Naturales Protegidas

Artículo 332. Los interesados en desarrollar fraccionamientos y conjuntos urbanísticos en área urbanizable, en terrenos con pendiente natural hasta 30%-treinta por ciento, deberán presentar en la etapa de solicitud de proyecto urbanístico, el diseño urbano de acuerdo al tipo de proyecto, conforme a las disposiciones de esta Ley.

En la etapa de proyecto urbanístico se hará el análisis de las pendientes naturales del terreno, la distribución de las áreas de cesión, los perfiles de las vialidades consideradas, los tipos de lotes contemplados y el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano.

Artículo 333. Los interesados en desarrollar fraccionamientos y conjuntos urbanísticos en área urbanizable, en terrenos con pendiente natural mayor al 30%-treinta por ciento, y hasta el 45%-cuarenta y cinco por ciento, deberán presentar en la etapa de solicitud de proyecto urbanístico, el diseño urbano de acuerdo al tipo de proyecto, conforme a las siguientes disposiciones:

I. Los lotes deberán diseñarse con doble frente; frente a la vialidad superior y frente a la vialidad inferior, con relación al lote;

II. Solo un frente de cada lote podrá tener alineamiento y acceso ordinario a la vía pública;

III. El acceso ordinario de cada lote a la vía pública, siempre será por la vialidad superior, es decir por el frente descendente en relación con la ubicación de la misma;

IV. Por el frente a la vialidad inferior, es decir por el frente ascendente en relación con la ubicación de la misma, solo se permitirá lo siguiente:

a) Un acceso de servicio vehicular con un ancho máximo de 3.50 -tres punto cincuenta metros;

b) Un acceso de servicio peatonal con un ancho máximo de 1.20 -uno punto veinte metros;

c) Rejas, bardas o muros de contención necesarios para brindar seguridad; y

d) No estará permitido cocheras, cajones de estacionamientos o edificaciones con accesos distintos a los descritos.

V. Los lotes ubicados en esquina; para el tercer frente lateral, le aplicarán las mismas restricciones previstas en la fracción anterior; y

VI. De acuerdo al tipo de proyecto se deberá cumplir con las demás obligaciones, conforme a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 334. Los fraccionamientos, conjuntos urbanos o construcciones, que se desarrollen en predios colindantes con áreas naturales protegidas, conforme a las disposiciones de esta Ley, deberán observar lo siguiente:

I. Los planes y programas municipales de desarrollo urbano y el programa de zonas metropolitanas o conurbaciones, deberán establecer una franja separadora de amortiguamiento de al menos 15-quince metros de ancho, a lo largo de la colindancia con el área natural protegida; y

II. Esta franja separadora de amortiguamiento podrá ser:

a) Una vialidad vehicular o peatonal; y

b) Un área de cesión municipal, habilitada como parque o jardín.

TÍTULO DÉCIMO
DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

Capítulo Primero
De los Programas de Fomento Urbano

Artículo 335. El Estado y los Municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I. El cumplimiento y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;

II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La integración de una política de suelo y reservas territoriales que permita contar con oportunidad y condición de ese recurso para los distintos usos y necesidades del desarrollo urbano;

V. La satisfacción de las necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados para el desarrollo urbano de los centros de población;

VI. La construcción y habilitación de destinos del suelo, a través de instrumentos de inversión conjunta, aplicando fórmulas para la recuperación de las inversiones realizadas por los sectores social y privado;

VII. La protección del patrimonio cultural y la imagen urbana de los centros de población;

VIII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones de desarrollo urbano;

IX. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;

X. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

XI. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;

XII. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;

XIII. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;

XIV. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad;

XV. La elaboración y actualización de los sistemas de información geográfica; y

XVI. La digitalización de los trámites y documentación requerida en los portales de las distintas dependencias.

Las autoridades estatales o municipales que acuerden la participación del sector privado para llevar a cabo proyectos, obras, acciones o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberán licitar públicamente dicha participación y la adjudicarán mediante un proceso concursal abierto y transparente, a aquel que ofrezca las mejores condiciones de costo, tiempo, calidad, inversión, recuperación y experiencia, según sea el caso. Los expedientes de las licitaciones que se lleven a cabo conforme a lo aquí dispuesto estarán a disposición del Consejo Estatal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, la cual podrá emitir las recomendaciones u opiniones que considere procedentes.

Sección Primera
De Los Estímulos Fiscales y Financieros

Artículo 336. La participación de los particulares con inversiones en infraestructura, equipamiento y mejoras en la prestación de servicios públicos dará lugar al otorgamiento de incentivos por parte del Estado. Dichos incentivos podrán consistir en:

I. Estímulos fiscales y financieros, con apoyos crediticios provenientes de los Gobiernos estatales o municipales; además de otros apoyos que se obtengan a través de la coordinación y concertación con instituciones financieras Nacionales y extranjeras; y/o

II. Simplificación administrativa y desregulación de trámites estatales y municipales.

Para el otorgamiento de dichos incentivos es requisito que estén contemplados en los planes de desarrollo urbano y que no contravengan lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 337. Las personas físicas o morales que inviertan de su propio patrimonio, siempre que no estén obligados a ello por alguna disposición jurídica, para realizar obras para el Estado o los Municipios, de infraestructura hidráulica, instalaciones sanitarias, alumbrado público, vías públicas, museos, bibliotecas, casas de cultura, parques, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas a cubierto y módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, tendrán derecho a las reducciones que establezcan las disposiciones fiscales estatales y municipales.

No procederán los beneficios a que se refiere este artículo, tratándose de bienes sujetos a concesión o permiso.

Para ser sujetos del beneficio que prevé este artículo, se deberán reunir los siguientes requisitos:

I. Donar en favor del Estado o del Municipio la obra a realizarse, renunciando a ejercer derecho alguno sobre la misma;

II. Contar con un polígono de actuación concertada debidamente autorizado, en el que comparecerá el interesado o su representante legal;

III. La donación que se realice, será independientemente a las que, en su caso, se encuentre obligado en términos de esta Ley; y

IV. La donación que se realice no dará derecho a devolución de bienes.

Las interesados que aporten recursos de su patrimonio para la realización de las obras a que se refiere este artículo, podrán realizar el pago a la autoridad competente para la ejecución de la obra que se trate o realizarla directamente, sujetándose en todo caso a los términos del polígono de actuación que al efecto se formule, en el cual se incluirán, en su caso, las aportaciones a que se comprometan el Estado o los Municipios.

Las reducciones a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán ser superiores a las donaciones.

Sección Segunda
De Los Polígonos De Actuación

Artículo 338. En las áreas urbanas o urbanizadas y de reserva para el crecimiento urbano en los planes o programas de desarrollo urbano podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento, para el desarrollo urbano en el territorio del Estado. Para tal efecto la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá autorizar la delimitación de polígonos, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones en las siguientes áreas de actuación:

I. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determinen en coordinación la Secretaría, y el Ayuntamiento correspondiente, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

III. En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde

los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

IV. En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;

V. En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

VI. En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y

VII. En aquéllas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística, forestal y agroindustrial.

Artículo 339. Los polígonos de actuación se podrán constituir mediante determinación de los planes de desarrollo urbano o por solicitud a la autoridad competente, hecha por cualquier interesado en la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano.

Las acciones, obras, proyectos e inversiones para la ejecución de un polígono de actuación serán coordinados por la autoridad competente, la que en coordinación con los participantes interesados, establecerá los derechos y obligaciones que corresponderá a cada uno de ellos, así como las formas de cooperación para el fomento, concertación y financiamiento de las acciones e inversiones necesarias.

Los polígonos de actuación serán recibidos, dictaminados y resueltos por la Secretaría, cuando sean promovidos o financiados por una dependencia o entidad de la administración pública estatal, o bien cuando estén involucrados bienes inmuebles de jurisdicción estatal o federal. En todo caso la Secretaría se coordinará con los Municipios en los que se encuentre el polígono de que se trate a efecto de emitir la resolución correspondiente de manera coordinada.

En todos los demás casos corresponderá a los Municipios la recepción, dictaminación y resolución de los polígonos de actuación, para lo cual podrán solicitar la asistencia técnica de la Secretaría.

Artículo 340. Cuando el polígono de actuación sea determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, la autoridad competente podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado.

Cuando el polígono de actuación se determine por la Secretaría o el Municipio, según sea el caso, a petición de terceros interesados, éstos podrán proponer a la

autoridad competente los mecanismos e instrumentos de ejecución y financiamiento que consideren necesarios.

En caso de que los participantes en un polígono de actuación previsto en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes incumplan con las obligaciones derivadas del mismo, la Secretaría o el Municipio, según sea el caso, podrá intervenir para la conclusión del proyecto, derramando en los propietarios afectados los costos y beneficios correspondientes, así como aplicando la ejecución forzosa o la expropiación.

En la ejecución de un polígono de actuación la transmisión al Estado o a los Municipios de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes.

Artículo 341. Para la ejecución o cumplimiento de un polígono de actuación los interesados, podrán asociarse entre sí o con el Estado o el Municipio respectivo, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado.

Artículo 342. El Estado o los Municipios, en la ejecución de los polígonos de actuación, podrá optar por alguna o algunas de las siguientes modalidades de participación:

I. La suscripción de un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones de los interesados participantes y la ejecución de obras y acciones a cargo de las autoridades;

II. La aportación de bienes o recursos por parte de los interesados participantes y del Estado o Municipios, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado; y

III. La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación privados que constituya el interesado para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación; los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del Estado. En este caso, se deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.

Artículo 343. Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los planes, o se soliciten por particulares, establecerán:

I. La delimitación de los predios y zonas que incluya;

II. Una memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo;

III. La información y estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el diagnóstico y pronóstico de la infraestructura para la movilidad;

IV. Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan;

V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, atendiendo al principio

de distribución equitativa de las cargas y beneficios que implique, pudiendo al efecto contemplar la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;

VI. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate; y

VII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.

Artículo 344. La constitución de los polígonos de actuación se sujetará al siguiente procedimiento:

I. Los interesados en constituir un polígono de actuación, deberán presentar la solicitud respectiva ante la Secretaría o el Municipio según sea el caso, dicha solicitud contendrá la descripción de los aspectos a se refiere el artículo anterior;

II. Las autoridades que reciban las solicitudes podrán solicitar opiniones a las autoridades estatales o municipales que consideren necesarias; y

III. Secretaría o los Municipios, según sea el caso, evaluarán la solicitud, las opiniones que se hubieren solicitado, y con base en ello podrán acordar la constitución del polígono solicitado o su improcedencia, debidamente fundada y motivada, debiendo resolver sobre el mismo en un plazo no mayor a cuarenta días hábiles, a partir del momento a que se refiere la fracción I de este artículo.

Artículo 345. El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

I. Las bases y criterios para la organización y funcionamiento del polígono de actuación;

II. El contenido, alcances y plazo para la formalización de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros necesarios para alcanzar los objetivos propuestos. Dichos instrumentos podrán ser convenios de concertación o contratos de fideicomiso privado; y

III. De ser necesario, podrá también contemplar el establecimiento de un comité técnico como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos de que se trate.

Artículo 346. Cuando en el acuerdo de constitución de los polígonos de actuación de interés público, se apruebe la aplicación de los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León como mecanismos de financiamiento, la Secretaría, notificará al Municipio de que se trate, para el efecto de que se implemente en el plazo que señale el acuerdo la aplicación de los mecanismos fiscales propuestos. En caso de omisión por parte de las autoridades municipales se dará vista a la autoridad competente en materia de responsabilidades para los efectos a que haya lugar.

Sección Tercera
Del Reagrupamiento Parcelario

Artículo 347. El reagrupamiento parcelario procederá cuando los planes de desarrollo urbano lo determinen, así como cuando lo acuerden y lo soliciten los propietarios de los predios comprendidos en un área determinada, para llevar a cabo acciones de crecimiento mejoramiento o conservación.

Artículo 348. Para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano los Municipios con la asistencia técnica de la Secretaría, promoverán e inducirán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutado el reagrupamiento parcelario, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

Artículo 349. El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

I. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un plan parcial de desarrollo urbano que, una vez aprobado, publicado e inscrito en los términos de esta Ley, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios;

II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III. La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;

IV. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria;

V. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento parcelario; y

VI. No podrán concederse licencias cuya ejecución no sea compatible con el reagrupamiento determinado por los planes de desarrollo urbano.

Artículo 350. Cuando uno o varios de los propietarios de los predios no acepten el reagrupamiento parcelario, el Estado, a solicitud del Municipio correspondiente, procederá a la expropiación en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo setenta por ciento del área requerida, convengan la realización del mismo. Una vez expropiados los predios, la autoridad estatal los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan como propietario.

Sección Cuarta
Del Centro De Colaboración Geoespacial y los Sistemas de Información

Artículo 351. La Secretaría coordinará la constitución, organización, mantenimiento y difusión del Centro de Colaboración Geoespacial, de los sistemas de información geográfica y estadística como un instrumento de apoyo a las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración que en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial realicen los integrantes del sistema, sus funciones básicas son las siguientes:

I. La definición de los lineamientos, especificaciones y características técnicas que deberá tener la información geográfica y alfanumérica integrada en las bases de datos geográficas del propio Centro de Colaboración, así como los aspectos relativos al diseño y desarrollo de los Sistemas de Información, necesarios para la consulta y explotación de los datos;

II. El acopio y la sistematización de la información gráfica y alfanumérica relativa al desarrollo urbano y materias afines, para su difusión;

III. La coordinación con otras áreas, entidades, organismos y dependencias, tanto públicos como privados, con el fin de intercambiar y promover la generación, integración y actualización de información de carácter geográfico y alfanumérico para la planeación urbana y regional del Estado y los Municipios;

IV. Brindar productos y servicios derivados de la información contenida en los Sistemas de Información del Centro de Colaboración Geoespacial, particularmente la relacionada con los contenidos de los planes de desarrollo urbano;

V. La automatización de procesos y consulta remota de la información contenida en el Centro de Colaboración Geoespacial, mediante el análisis, diseño, desarrollo y explotación de Sistemas de Información; y

VI. Promover la integración del Centro de Colaboración Geoespacial con otras fuentes de información federal, estatal y municipal, en especial para la articulación del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como para vincular toda la información relacionada con el aprovechamiento y desarrollo urbano.

Artículo 352. El sistema de información geográfica se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de las tramitaciones urbanísticas en el territorio del Estado.

Los integrantes del sistema, proporcionarán a la Dependencia Estatal, la información estadística y geográfica, relativa a las autorizaciones urbanísticas y registros que otorguen, así como de los programas y constitución de reservas territoriales, relativas al ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano de la entidad.

Artículo 353. La Dependencia Estatal emitirá criterios, procesos y metodologías de carácter general a que se sujetarán las tareas de homologación, estandarización, integración y actualización de la información geográfica y alfanumérica sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como las características y modalidades de presentación de los mismos; asimismo solicitará a las personas físicas y públicas y privadas, la aportación, con veracidad y oportunidad, de los datos

para la integración del Centro de Colaboración Geoespacial, mediante los formatos o cuestionarios correspondientes.

Los particulares que soliciten información al Centro de Colaboración Geoespacial deberán pagar los derechos que se generen por este concepto.

La Dependencia Estatal podrá solicitar a las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, la información que generen relacionada con las materias objeto de esta Ley y resulte relevante para ser integrada a los planes, proyectos y programas de desarrollo urbano y regional. Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipal estarán obligadas a proporcionar la información que les sea solicitada en los términos de éste y el artículo anterior.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en la fracción XXII del artículo 50 y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

Capítulo Segundo
De las Facilidades Administrativas

Artículo 354. La Secretaría y los Municipios promoverán la simplificación de trámites, facilidades administrativas y el otorgamiento de subsidios tendientes a promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos que se lleven a cabo por los sectores social y privado, entre otros aspectos, para:

I. Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;

II. Otorgar los alineamientos, nomenclatura oficial, constancias de uso del suelo;

III. Simplificar y concentrar en una ventanilla única de las autorizaciones y licencias para las distintas acciones urbanas;

IV. Automatizar los procesos de expedición de constancias de uso del suelo y demás regulaciones urbanas y permitir su emisión a través de medios de comunicación electrónicos;

V. El pago de los impuestos y derechos relacionados con la transmisión de inmuebles, así como para la regularización de títulos y construcciones, que los proyectos autorizados requieran; y

VI. Dar facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante las tesorerías municipales y los registros públicos, concertando acuerdos de facilidades con Notarios Públicos y otros agentes involucrados en la ejecución de las acciones urbanas.

Capítulo Tercero
De los Directores Responsables de Obra,

Artículo 355. Los interesados en llevar a cabo una acción urbana en los términos de esta Ley, deberán contar con el o los directores responsables de obra o

profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos, los planes o programas, y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los directores responsables de obra y profesionistas responsables a que alude el párrafo anterior, serán responsables solidarios con el propietario o desarrollador del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos en que den su aval o intervengan.

Será obligatoria la intervención de un director responsable de obra en todos aquellos proyectos que supongan la edificación de más de mil metros cuadrados de construcción; si se trata de zonas de riesgo su participación será obligatoria independientemente del volumen de construcción que se pretenda edificar. Tratándose de proyectos cuyo volumen de construcción sea menor a mil metros cuadrados, deberá contarse con el aval de un profesionista responsable, salvo las excepciones que señalen expresamente los reglamentos municipales de construcciones.

Artículo 356. Para los efectos de este ordenamiento, las funciones del director responsable de obra deberán recaer en persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes.

Artículo 357. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Artículo 358. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo.

ARTÍCULO 359.- Se establecerá un sistema de certificación de profesionistas en gestión territorial en materias de planeación urbana, impactos urbanos, estudios técnicos como: hidrología, geología, geotecnia, movilidad, diseño de pavimentos, diseño vial, en manejo integral de aguas pluviales, entre otros.

La certificación a que se refiere el párrafo anterior, podrá obtenerse mediante título o documento que así lo acredite expedido por alguna escuela o universidad, pública o

privada, con reconocimiento oficial, o bien mediante documento que expida la Secretaría en materia de desarrollo urbano o el instituto de planeación cuando alguno de estos imparta cursos o diplomados en los temas antes citadas.

La Secretaría integrará un padrón de profesionales en los temas a que se refiere el párrafo primero de éste artículo, el cual se conformará con la inclusión de aquellos profesionistas que soliciten suscripción, actualizándose con los que obtengan alguno de los documentos de los que expida esta dependencia o el instituto de planeación.

Para ser inscrito en el padrón de profesionales se deberá presentar:

I. Solicitud de inscripción firmada por el interesado, en el que se exprese como mínimo su nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones, teléfono, en su caso correo electrónico, profesión;

II. Documento que acredite los estudios en alguno de los temas a que se refiere el primer párrafo de este artículo, y en su caso, la cédula profesional;

III. Historial de experiencia en los temas antes referidos; y

IV. Copia simple de una identificación con fotografía que contenga la firma del solicitante.

Este padrón será publicado en la página electrónica de la Secretaría.

La Secretaría podrá emitir lineamientos a detalle para las certificaciones y conformación del padrón, que, en su caso, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
BASES GENERALES PARA
LA REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL

Capítulo Primero
Bases Generales para la Reglamentación Municipal
en Materia de Zonificación y Usos del Suelo

Artículo 360. Los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, son los instrumentos normativos conforme a los cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en los planes o programas municipales o de Centro de Población de desarrollo urbano y su matriz de compatibilidad e impactos, y deberán contener al menos:

I. La definición de la zonificación del suelo según usos y destinos predominantes;

II. La clasificación de los usos y destinos del suelo en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

III. Las normas de control de los usos y destinos del suelo, indicando los usos permisibles en cada zona;

IV. Las normas de control de densidad de las edificaciones, definiendo por cada tipo de zona secundaria lo siguiente:

a) La superficie mínima del lote según uso del suelo;

b) El frente mínimo del lote;

c) El coeficiente de ocupación del suelo;

d) El coeficiente de utilización del suelo;

e) La altura máxima de las edificaciones;

f) El alineamiento para las edificaciones;

g) Los espacios requeridos para estacionamiento en cualquiera de las modalidades previstas en esta Ley, incluyendo bicicletas, y transporte no motorizado; y

(Se reforma, en Decreto 259, POE-168, fecha 25 nov. de 2022)

h) La densidad máxima de unidades de vivienda por hectárea bruta.

V. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

VI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arteria en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de vía y zonas de protección;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zonas; y

f) Establecer y vigilar el cumplimiento de la normatividad técnica para regular el espacio público y la protección a la imagen y estética urbana en acciones inherentes a la localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas y estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado dentro del territorio del estado.

VII. Los requisitos para obtener las licencias de usos del suelo;

VIII. Los requisitos para otorgar beneficios de densidades, usos de suelo, coeficientes, requerimientos de cajones, áreas libres, y demás trámites relativos, para garantizar la regeneración de áreas verdes en el menor plazo posible; y

IX. Las demás normas que resulten necesarias y las que establece el artículo 227 en sus fracciones VI y IX de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Los reglamentos de zonificación y usos de suelo deberán ser congruentes en los aspectos señalados en las fracciones anteriores con los planes o programas de desarrollo urbano del que deriven. En caso de incongruencia prevalecerá lo dispuesto por los planes o programas del que deriven.

Artículo 361. En concordancia con los artículos 86 y 111 de la presente Ley, los reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deben contener para las zonas que no se determinen de conservación, lo siguiente:

I. El CUS mínimo lo determinarán los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal.

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

II. La altura máxima la determinará los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.

III. En las autorizaciones el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme los factores previstos en el reglamento municipal,

podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social: ..... hasta 50%-cincuenta por ciento;

b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:…… hasta 40%-cuarenta por ciento;

c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial:…. hasta 30%-treinta por ciento; y

d) Predios comerciales y/o servicios múltiples agrupados: ..……hasta 30%-treinta por ciento.

El solicitante podrá prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación.

El reglamento municipal podrá considerar mayores porcentajes de disminución, en función de las condiciones de la zona.

Los reglamentos municipales deberán prever que se solicite a los comercios, lugares de servicios y equipamientos que así lo requieran, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de esta Ley, zonas de carga y descarga, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

Se considera predio multifamiliar, cuando tiene más de 1-una vivienda en el lote.

Capítulo Segundo
Bases Generales para la Reglamentación Municipal de la Construcción

Artículo 362. Las áreas, lotes y predios sin edificar, los edificios, casas, y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables.

Artículo 363. Los reglamentos municipales de construcción deberán contener:

I. De la ocupación de las vías públicas y otros bienes de uso común;

II. De los peritos responsables;

III. De la ejecución de las obras;

IV. De las licencias de construcción;

V. Inspección y control de obras;

VI. Recepción de obras;

VII. Normas para la construcción de obras de urbanización;

VIII. Utilización y conservación de edificios, lotes y predios;

IX. Normas básicas para la construcción;

X. Seguridad estructural de la construcción;

XI. Sistemas de autoconstrucción;

XII. Construcción de vivienda de interés social y popular;

XIII. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento municipal;

XIV. Recursos administrativos y medios de defensa de los particulares;

XV. Especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso para personas con con discapacidad; y

XVI. Las demás que los Ayuntamientos consideren necesarias.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo Primero
Del Cumplimiento de las Disposiciones en Materia de Desarrollo Urbano

Artículo 364. Los planes o programas de desarrollo urbano, así como los reglamentos municipales de zonificación y construcciones deberán ajustarse a las

disposiciones de la presente Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y respetar los principios de subordinación y reserva que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 365. La Secretaría y los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias tendrán a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, así como las contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 366. La Secretaría estará facultada para vigilar el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano en los que participa y la congruencia entre todos los planes que conforman el Sistema Estatal de Planeación para lo cual podrá solicitar información, expedientes y demás elementos que requiera a las autoridades competentes, las que deberán atender dichas solicitudes en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de que reciban la notificación correspondiente. A partir de la información requerida la Secretaría podrá emitir dictámenes técnicos o recomendaciones.

Las recomendaciones y dictámenes técnicos a que se refiere el párrafo anterior, serán emitidas por el titular de la Secretaría y se notificarán a la autoridad competente; en caso de que no se dé una respuesta a la recomendación o dictamen en el plazo de 15 -quince días hábiles siguientes a la notificación, la Secretaría procederá a publicar la resolución correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, con objeto de dejar constancia del incumplimiento, además presentará las denuncias procedentes ante las autoridades competentes, con el objeto de fincar las responsabilidades que resulten.

Capítulo Segundo
De Las Medidas Cautelares De Seguridad

Artículo 367. Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

La medida prevista en la fracción I del artículo 368 tendrá la duración de 5-cinco días hábiles, mismo término que tendrá la autoridad municipal para presentar ante la autoridad judicial la solicitud para ratificar la medida mediante una suspensión o clausura.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

En materia de aplicación, ejecución de medidas cautelares de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.

Artículo 368. Son medidas cautelares de seguridad las siguientes:

I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;

II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;

III. Desocupación o desalojo de inmuebles;

IV. Demolición de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas;

V. Retiro de instalaciones o de materiales;

VI. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;

VII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;

VIII. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;

IX. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;

X. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;

XI. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y

XII. Las demás que señalan otras Leyes.

Artículo 369. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Artículo 370. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley, las autoridades municipales y judiciales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

Artículo 371. Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

I. El Propietario del inmueble;

II. El Poseedor del inmueble;

III. Las empresas constructoras; y/o

IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Artículo 372. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley:

I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;

II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

Capítulo Tercero
De las Sanciones

Artículo 373. Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación de esta Ley, su reglamentación o de los planes de desarrollo urbano, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a esta Ley, sus reglamentos o a los planes de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 374. Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de esta Ley y sus reglamentos.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 375. Serán sanciones administrativas:

I. La rescisión de convenios;

II. La demolición o retiro parcial o total de escombros;

III. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;

IV. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y

V. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Artículo 376. Serán sanciones judiciales:

I. La suspensión de los trabajos; y

II. La clausura, parcial o total de obra;

Artículo 377. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

Artículo 378. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, o los planes de

desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 379. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

Artículo 380. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

Artículo 381. En la elaboración de sus reglamentos, los Ayuntamientos no podrán asignar sanciones inferiores a las establecidas en este Ordenamiento, mientras no cuenten con ellos, las autoridades deberán aplicar a los infractores de esta Ley las sanciones conforme a las disposiciones previstas en este Capítulo.

Artículo 382. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación,

instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;

II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;

III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;

IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;

V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;

VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;

VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;

VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;

IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;

X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;

XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;

XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y

XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio interesado ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por la autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud, en todos los casos.

En el caso de las suspensiones se considerará medida cautelar judicial, y por tanto no es necesario el derecho de audiencia.

En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Artículo 383. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:

a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente;

b) Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización:

a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;

b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y

c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.

III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:

a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;

b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;

c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;

d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;

e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;

g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;

h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;

i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;

j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;

k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;

l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;

m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;

n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;

ñ) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o

o) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

IV. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;

b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o

c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 384. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;

II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;

III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o

IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 385. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;

II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o

III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o

IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

Artículo 386. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;

II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; y

III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Artículo 387. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 388. Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley o los planes de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 389. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

Artículo 390. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

Artículo 391. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;

II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;

IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;

V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;

VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;

VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y

IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.

Capítulo Cuarto
De La Inspección y Vigilancia

Artículo 392. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 393. Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 394. Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 395. Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del

documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 396. En las actas se hará constar:

I. Nombre, denominación o razón social del visitado;

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo;

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;

VII. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación;

VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 397. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 398. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

Capítulo Quinto
De los Derechos de los Particulares

Artículo 399. Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;

II. Solicitar la comparecencia de éstos, solo cuando así esté previsto en la Ley, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;

III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en ésta u otras Leyes;

IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;

V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;

VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;

VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;

VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en ésta u otras Leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;

IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y

X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley.

Capítulo Sexto
Del Procedimiento Administrativo

Artículo 400. Las autoridades estatales o municipales no podrán en ningún caso rechazar las solicitudes, escritos o documentos que les sean presentados por los particulares en las unidades de recepción de documentos, ventanillas de recepción de trámites u oficinas públicas.

Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado

correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la Ley competente, o a falta de disposición expresa, en un término no mayor a veinte días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

De no realizarse la prevención mencionada en el párrafo anterior dentro del plazo aplicable, no se podrá desechar el trámite argumentando que está incompleto. En el supuesto de que el requerimiento de información se haga en tiempo, el plazo para que la dependencia correspondiente resuelva el trámite se suspenderá y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.

Artículo 401. Salvo que en otra disposición legal o administrativa de carácter general se establezca otro plazo, presentada una solicitud para cualquier trámite a que se refiere la presente Ley y, que esté debidamente acompañada de toda la documentación requerida por este ordenamiento, la autoridad competente deberá dar una respuesta a la misma en el término máximo de 45-cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente o por correo certificado la respuesta al trámite solicitado en el término indicado y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos; se considerará negada la solicitud planteada. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado en el término de 3-tres días hábiles para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

Artículo 402. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 403. La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley deberá respetar en todo caso las

formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Capítulo Séptimo
De los Medios de Defensa

Artículo 404. Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas, podrán interponer recurso de revisión ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente.

El plazo para interponer el recurso de revisión será de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra o en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

El escrito de interposición del recurso de revisión deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y en el mismo se deberá expresar:

I. La autoridad administrativa a quien se dirige;

II. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de oír notificaciones;

III. El interés legítimo y específico que asiste al recurrente;

IV. El acto que se recurre y fecha en que se le notifico o tuvo conocimiento del mismo;

V. Los agravios que se le causen;

VI. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente; y

VII. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar los documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales.

Cuando no se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se apercibirá a los interesados para que en un plazo de 3-tres días hábiles presenten los documentos y de no cumplirse lo anterior, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

La autoridad que emitió el acto recurrido y que reciba el recurso de revisión, remitirá el escrito original presentado, sus anexos, así como el expediente correspondiente a su superior jerárquico, quien se hará cargo de su tramitación y resolución.

Artículo 405. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

I. Lo solicite expresamente el recurrente;

II. Se admita el recurso;

III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos para el caso de no obtener resoluciones favorables; y

IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

La autoridad deberá emitir un acuerdo en el que se señale la suspensión o la denegación de la ejecución del acto impugnado, el cual de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la misma.

Artículo 406. El recurso se desechará de plano cuando:

I. Se presente fuera de plazo; o

II. No contenga firma.

Artículo 407. No será procedente el recurso de revisión cuando:

I. Existan actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;

II. Los actos no afecten los intereses jurídicos del promovente;

III. El acto se haya consumado de un modo irreparable;

IV. Sea el acto consentido expresamente; y

V. Se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 408. Será sobreseído el recurso cuando:

I. El promovente se desista expresamente del recurso;

II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo solo afecta a su persona;

III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

IV. Hayan cesado los efectos del acto recurrido;

V. Exista falta de objeto o materia del acto; y

VI. No se probare la existencia del acto impugnado respectivo.

Artículo 409. En el recurso se admitirá toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No se considera comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos agregados a ellos.

La autoridad podrá allegarse de los medios de pruebas que considere necesarios, sin más limitación que la establecida en la Ley.

La autoridad administrativa ante quién se tramite el recurso de revisión, acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas. Solo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho. Tal resolución deberá estar debidamente fundada y motivada.

Artículo 410. El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor de tres días hábiles ni mayor de quince días hábiles, contados a partir de su notificación.

Si se ofreciesen pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta quince días hábiles para tal efecto.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

La autoridad notificará a los interesados con una anticipación de tres días hábiles, el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

Artículo 411. Ponen fin al recurso administrativo:

I. La resolución del mismo;

II. La renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico;

III. La declaración de caducidad;

IV. La imposibilidad material de continuarlo por las causas sobrevenidas;

V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en esta Ley, y verse sobre materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;

VI. La falta de materia; y

VII. El sobreseimiento.

Artículo 412. Todo interesado podrá desistirse de su solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés públicos. Si el escrito de iniciación se hubiere formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia solo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

Artículo 413. La falta de actuación del recurrente por causas imputables a él por el término de treinta días naturales, producirá la caducidad del procedimiento. La autoridad competente acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

Artículo 414. Concluida la tramitación del recurso y antes de dictar resolución se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados, por el término de cinco

días hábiles para que en su caso, formulen alegatos, los que serán tomados en cuenta por la autoridad competente al dictar la resolución.

Artículo 415. La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:

I. Confirmar el acto impugnado;

II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y

III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya. Cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Artículo 416. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideran violados y examinar en su conjunto los agravios así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá

fundar cuidadosamente los motivos por los que considero ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de treinta días naturales.

Artículo 417. No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

Artículo 418. La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

Artículo 419. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que en un plazo no inferior a cinco ni superior a quince días naturales formulen sus alegatos y presente los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

Artículo 420. Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos en los plazos previstos en la presente Ley, los afectados podrán presentar el recurso de queja:

I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no haya resuelto en el plazo legal el asunto a su cargo; y

II. Ante la propia autoridad cuando la resolución corresponda al Ayuntamiento o al Gobernador del Estado.

Artículo 421. El recurso de queja deberá formularse por escrito con las formalidades y requisitos que se exigen para el recurso de revisión.

Presentado ante la autoridad competente el escrito de queja, ésta deberá resolver en el término de 30-treinta días hábiles dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo se expida la resolución omitida.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta tanto al recurso de revisión como al de queja, en el término indicado, se entenderá resuelto en favor del recurrente.

Capítulo Octavo
De la Denuncia Pública

Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano

aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y

IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.

Artículo 423. Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

I. Nombre, domicilio y copia simple de una identificación oficial del denunciante;

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;

IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;

V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y

VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

Capítulo Noveno
De los Medios Alternos de Solución de Controversias

Artículo 424. Para la solución de controversias que se susciten en materia de desarrollo urbano, se promoverá la utilización de métodos alternos para la solución de conflictos, sujetándose a las disposiciones de la Ley de la materia.

La Secretaría promoverá la conformación de centros de métodos alternos especializados en materia de desarrollo urbano, así como la capacitación técnica de sus integrantes, a efecto de contar con especialistas que estén en posibilidad de proponer las mejores soluciones, respetando en todo caso las disposiciones de esta Ley y los planes o programas de desarrollo urbano.

Para ello celebrará convenios de coordinación con los Municipios, así como de concertación para la capacitación, profesionalización y certificación con asociaciones y colegios de profesionistas, e instituciones educativas.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA

Capítulo Primero
De la Participación Ciudadana y Social

Artículo 425. El Estado y los Municipios, promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

Artículo 426. Las autoridades deberán promover la participación social al menos en las materias siguientes:

I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los planes o programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta Ley;

II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el Mejoramiento y Conservación de zonas populares de los Centros de Población y de las comunidades rurales e indígenas;

V. La protección del patrimonio natural y cultural de los Centros de Población;

VI. La preservación del ambiente en los Centros de Población; y

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los Centros de Población.

Capítulo Segundo
Información Pública, Transparencia y Rendición de Cuentas

Artículo 427. Constituye un derecho de las personas obtener información oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, Barrios y colonias.

Las autoridades de los tres órdenes de gobierno tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los planes y programas de ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las Leyes correspondientes. Que deberá publicarse en los 10 días hábiles a partir de su emisión.

Artículo 428. Los institutos de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información y en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

Capítulo Tercero
Desarrollo institucional

Artículo 429. El Estado de Nuevo León, y sus Municipios, promoverán la profesionalización del servicio público en la materia de esta Ley. La Secretaría

ofrecerá a los Municipios la capacitación requerida para que todos los funcionarios municipales que estén relacionados a los temas de esta Ley, estén capacitados y certificados para cumplir sus funciones de manera adecuada.

Los funcionarios en mención, preferentemente deberán tener un título profesional y experiencia que les permita hacer frente a sus obligaciones como funcionarios públicos en este ámbito.

Se promoverá la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Se promoverá programas permanentes de capacitación en las materias de esta Ley.

La Secretaría establecerá los lineamientos para la certificación de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial, así como en otros temas para el cumplimiento y aplicación del presente ordenamiento.

Se impulsará programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del desarrollo urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia.

Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

Capítulo Cuarto
Observatorios Ciudadanos

Artículo 430. El Estado y los Municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

Artículo 431. Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, estatal, municipal y de las demarcaciones territoriales:

I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de Desarrollo Urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;

II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial;

VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio; y

VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

Las entidades federativas establecerán las regulaciones específicas a que se sujetará la creación y operación de observatorios urbanos y para el ordenamiento territorial con base en esta Ley.

T R A N S I T O R I O S

Primero.- La presente Ley entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, salvo disposición en contrario conforme lo establecido en los Transitorios siguientes.

Segundo.- Se deroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 9-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, a excepción de su Título Noveno y de los Capítulos 2-dos y 3-tres del Título Décimo Segundo.

Tercero.- El Título Noveno de la presente Ley aplicará a partir del 1-uno de junio del 2019-dos mil diecinueve. Las disposiciones relativas a las medidas cautelares de seguridad y sanciones en las que sea competente la autoridad judicial contenidas en los Capítulos 2 y 3 del Título Decimosegundo aplicarán a partir del 1-uno de enero del 2021-dos mil veintiuno.

(Reformado en Decreto 200, POE-157, fecha de 20 diciembre 2019)

Cuarto. Los Municipios harán, con fecha límite hasta el 1-primero de junio de 2019-dos mil diecinueve, las reformas necesarias para ajustar los reglamentos municipales a las disposiciones de esta Ley, en las materias de su competencia.

Quinto. Los planes y programas de desarrollo urbano metropolitanos deberán adecuarse al presente ordenamiento en un plazo no mayor al 28-veintiocho de noviembre de 2018-dosmil dieciocho. Los planes y programas de desarrollo urbano municipales deberán adecuarse al presente ordenamiento en un plazo no mayor al 1-primero de Junio de 2019-Dos mil diecinueve.

Los planes y programas de desarrollo urbano que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán en su vigencia y surtirán todos sus efectos legales, hasta en tanto no se actualicen en los términos del párrafo anterior.

Sexto. En un plazo de 30-treinta meses contados a partir de la entrada en vigor de éste Decreto, el Congreso del Estado deberá reformar las disposiciones legales correspondientes, con el objeto de crear los órganos y procedimientos judiciales competentes en materia de la presente Ley.

(Reformado en Decreto 200, POE-157, fecha de 20 diciembre 2019)

Séptimo. En un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, la Secretaría y los Municipios instalarán o ratificarán los órganos colegiados a que alude este ordenamiento.

Octavo. Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite.

Noveno. Las autorizaciones, licencias o permisos otorgados con anterioridad a la presente Ley quedarán vigentes por el plazo que fueron expedidas.

Décimo. En un plazo de que no mayor a 12-doce meses a la entrada en vigor del presente Decreto, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, crearán los organismos metropolitanos señalados en esta Ley.

Para tal efecto, remitirán al Congreso del Estado las iniciativas que resulten necesarias, las cuales deberán formularse atendiendo lo señalado en la Ley de Disciplina Financiera para las Entidades Federativas y Municipios; la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León; Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y demás Leyes aplicables.

Décimo Primero. Solo en predios con asentamientos humanos irregulares con antigüedad mayor a 10-diez años de haberse formado a la fecha de publicación de la presente Ley y quedada su condición de irregular, no cuentan o sean suficientes las áreas libres para la cesión de área municipal, o las vialidades no cumplan con los anchos mínimos u otros motivos que impidan su regularización, la

autoridad municipal podrá autorizar la regularización de estos asentamientos humanos.

Décimo segundo. Lo señalado en el Artículo 210 párrafo décimo, sólo será aplicable para construcciones en fraccionamientos autorizados hace 20 años o más.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los veinticinco días del mes de noviembre de dos mil diecisiete.

PRESIDENTA: DIP. KARINA MARLEN BARRÓN PERALES; PRIMERA SECRETARIA: DIP. LAURA PAULA LÓPEZ SÁNCHEZ; SEGUNDA SECRETARIA: DIP. EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUÍN.- **Rúbricas**.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Despacho del Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, al día 27 de noviembre de 2017.

EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

JAIME HELIODORO RODRÍGUEZ CALDERÓN

EL C. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO	**EL C. SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO GENERAL DEL ESTADO**
MANUEL FLORENTINO GONZÁLEZ FLORES	**CARLOS ALBERTO GARZA IBARRA**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA PROMULGACIÓN DEL DECRETO NÚM. 312 EXPEDIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO, LXXIV LEGISLATURA, EN FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2017, REMITIDO AL PODER EJECUTIVO EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 2017.

EL C. SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA	**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**
JESÚS HUMBERTO TORRES PADILLA	**ROBERTO RUSSILDI MONTELLANO**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA PROMULGACIÓN DEL DECRETO NÚM. 312 EXPEDIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO, LXXIV LEGISLATURA, EN FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2017, REMITIDO AL PODER EJECUTIVO EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 2017.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

REFORMAS

Artículo 3.- Se reforma la fracción XXXVIII y se adicionan las fracciones XCVIII y XCIX en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

Artículo 11.- Se adicionan las fracciones XVIII Bis, XXVIII Bis, XXXII y XXXIII, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 77.- Se reforman el inciso d) de la fracción VI y se adicionan el inciso j) de la fracción VI, por Decreto 259, publicado en Periódico oficial número 168, de fecha 25 de noviembre de 2022.

ARTÍCULO 79.- Se adiciona la fracción XII, por Decreto 259, publicado en Periódico oficial número 168, de fecha 25 de noviembre de 2022.

ARTÍCULO 166.- Se reforma por modificación el primer párrafo, por Decreto No. 153, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 118-V, de fecha 25 de septiembre de 2019.

ARTÍCULO 170.- Se reforma por modificación la fracción X, por Decreto No. 106, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 36-III, de fecha 25 de marzo de 2019.

ARTÍCULO 208.- Se adicionan las fracciones XII Bis, XII Bis I y XII Bis II, en Decreto núm. 438, publicado en Periódico Oficial núm. 134-III, de fecha 25 de octubre de 2023.

ARTÍCULO 213.- Reformado, por Decreto No. 095, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 30-III, de fecha 11 de marzo de 2019.

ARTÍCULO 218.- Se reforma la fracción III, por Decreto 259, publicado en Periódico oficial número 168, de fecha 25 de noviembre de 2022.

ARTÍCULO 237.- Reformado en sus fracciones XIII y XIV y se adiciona la fracción XV, por Decreto No. 205, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 157, de fecha 20 de diciembre de 2019.

Se reforma la fracción VII, por Decreto 259, publicado en Periódico oficial número 168, de fecha 25 de noviembre de 2022.

ARTÍCULO 252.- Se reforma el tercer párrafo, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 1.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 2.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 3.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 4.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 5.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 6.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 252 Bis 7.- Se adiciona, en Decreto núm. 392, publicado en Periódico Oficial Número 76, de fecha 15 de junio de 2023.

ARTÍCULO 360.- Se reforma el inciso g) de la fracción IV, por Decreto 259, publicado en Periódico oficial número 168, de fecha 25 de noviembre de 2022.

SE REFORMAN POR MODIFICACIÓN LOS ARTÍCULOS TERCERO Y SEXTO TRANSITORIOS, POR DECRETO NO. 205, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO NÚMERO 157, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2019.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TRANSITORIOS

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 095, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 30-III, DE FECHA 11 DE MARZO DE 2019

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo.- Los Municipios tendrán un plazo de 90-noventa días naturales a partir de la publicación del presente decreto para que realicen las armonizaciones reglamentarias necesarias.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los diecinueve días del mes de febrero de dos mil diecinueve.

ARTÍCULO TRANSITORIO DEL DECRETO 106, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 36-III, DE FECHA 25 DE MARZO DE 2019

Único.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los cuatro días del mes de marzo de dos mil diecinueve.

ARTÍCULO TRANSITORIO DEL DECRETO 153, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 118-V, DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital al día dos del mes de septiembre de dos mil diecinueve.

ARTÍCULO TRANSITORIO DEL DECRETO 200, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 157, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2019

Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los veintisiete días del mes de noviembre de dos mil diecinueve.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 205, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 157, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2019

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Segundo.- Los Municipios en un plazo no mayor a 60-sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberán realizar las reformas necesarias para ajustar sus Reglamentos Municipales a las disposiciones del presente Decreto.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los dos días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 259, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 168, DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- El Gobierno del Estado y los Municipios tendrán un plazo de noventa días hábiles contados a partir de la vigencia del presente Decreto para adecuar sus Reglamentos.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los dieciocho días de octubre de dos mil veintidós.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 392, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 76, DE FECHA 15 DE JUNIO DE 2023

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación.

SEGUNDO. Para el cumplimiento al presente Decreto, los concesionarios deberán implementar un plan de retiro de cableado aéreo en desuso, que deberán acordar con el ayuntamiento respectivo, dicho Plan deberá contener los lineamientos para realizar el retiro de cableado aéreo en desuso de manera progresiva en los 51 municipios del Estado de Nuevo León, esto dentro de un plazo máximo de 6 meses a la entrada en vigor del presente decreto.

TERCERO. Los municipios dispondrán de un plazo de hasta 180 días posteriores a la entrada en vigor del presente decreto, para homologar su reglamentación con el fin de cumplir lo preceptuado por dicho decreto.

CUARTO. -Se deroga cualquier disposición en lo que se oponga al presente decreto.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los diez días de mayo de dos mil veintitrés.

ARTÍCULO TRANSITORIO DEL DECRETO 438, PUBLICADO EN PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 134-III, DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 2023

ÚNICO.- El presente Decreto, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los veinte días de septiembre de dos mil veintitrés.