



Gobierno Municipal
2015-2018

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE:

De forma unida los integrantes de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria y los de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V, VI, VII y XI, 37, fracción III, incisos b), c) y h), 38, 40, fracciones I y VI, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 23, 25, fracciones I, incisos a), b), c), y m), y XIII, fracciones c), e) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este órgano colegiado la **REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 13 de septiembre de 2016, mediante oficio número 2797/SEDUE/2016, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez, envió a la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, una propuesta de modificaciones al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las cuales a su vez servirán para la implementación de los proyectos “Reingeniería del proceso actual para la obtención del permiso de construcción” y “Obtención en línea de la licencia de funcionamiento para empresas”.

SEGUNDO. En el mes de octubre de 2016 que se tuvieron diversas reuniones de trabajo en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con el fin de proponer modificaciones al Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. En sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 12 de octubre de 2016, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 224, fracción VI, 226, párrafo primero, y 227, fracción V, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 61 Bis, 61 Bis 1, 61 Bis 2, del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se autorizó la CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA DE LA INICIATIVA DE REFORMA del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el día 14 de octubre de 2016, así como en dos periódicos de la localidad en la misma fecha. Igualmente se difundió en la página de internet www.monterrey.gob.mx



Gobierno Municipal
2015-2018

CUARTO. Durante el plazo de la Consulta Pública, descritos en los antecedentes SEGUNDO y CUARTO, se recibió en tiempo y forma, la opinión del siguiente participante:

1. Marco Erubbiel Gamboa Solis. En fecha 17 de octubre de 2016.

QUINTO. Con respecto al Reglamento en cuestión, se recibieron extemporáneamente al periodo de consulta aprobado opiniones de los siguientes participantes:

1. Patronato del Monumento Natural Cerro de la Silla, A.C., por conducto de su Presidenta María Reynalda Durán Puente. En fecha 19 de octubre de 2016.
2. Maple Urbanizadora, S.A. de C.V., por conducto del ciudadano David Guzmán Barbosa. En fecha 19 de octubre de 2016.

Por lo anterior, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que de acuerdo a lo que establece el artículo 115, fracción II, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, el Ayuntamiento cuenta con facultades para aprobar los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal, todo lo anterior de acuerdo con las leyes en materia municipal que expidan las legislaturas de los Estados.

SEGUNDO. Que el artículo 222 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León establece que los reglamentos municipales son ordenamientos jurídicos aprobados por el Ayuntamiento de observancia obligatoria en la circunscripción territorial del Municipio, con el propósito de ordenar armónicamente la convivencia social en el territorio municipal y buscar el bienestar de la comunidad, siendo dicha Ley el ordenamiento jurídico que contiene las bases normativas que deben observarse para la expedición de dichos reglamentos, según lo establecido en el párrafo primero del artículo 223 de la Ley en mención.



Gobierno Municipal
2015-2018

TERCERO. Que los artículos 73 y 74, fracción III, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, establecen que corresponde al Ayuntamiento la modificación de los reglamentos municipales, así como que el derecho de iniciativa de los mismos corresponde, entre otros, a las Comisiones del Ayuntamiento.

CUARTO. Que las Comisiones de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria y de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura son competentes para conocer del presente asunto, conforme a lo dispuesto en los artículos 36, fracciones III, V, VI, VII y XI, 37, fracción III, incisos b), c) y h), 38, 40, fracciones I y VI, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 23, 25, fracciones I, incisos a), b), c), y m), y XIII, fracciones c), e) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

QUINTO. Que los artículos 226, párrafo primero, y 227, fracción V, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León establecen que se podrán modificar los reglamentos municipales cumpliendo con las disposiciones contenidas en la mencionada Ley, así como que en su elaboración se tome en cuenta la opinión de la comunidad y que en los ordenamientos estén previstos de procedimientos de revisión y consulta con la participación de la propia comunidad, para garantizar la oportuna actualización de cada reglamento. Debiendo adicionalmente observarse lo dispuesto por los artículos 61 Bis, 61 Bis 1 y 61 Bis 2 del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEXTO. Que el plazo de los 3-tres días hábiles de la Consulta Ciudadana Pública ha concluido, y durante dicho periodo se recibieron comentarios por parte de la ciudadanía, no obstante lo anterior, estas Comisiones han llevado a cabo reuniones para la discusión y análisis de lo aquí propuesto, concluyendo que la moción de la reforma reglamentaria se estima adecuada y necesaria tal y como fue consultada.

SÉPTIMO. Que los integrantes de ambas Comisiones sostuvieron diversas reuniones informativas y de análisis con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, concluyendo que resulta adecuado, benéfico, factible y necesario proponer al Ayuntamiento la Iniciativa de Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de contener los elementos necesarios para ser una propuesta de ordenamiento de observancia obligatoria y contemplar los supuestos que permiten la ejecución de procesos más eficientes y simplificados, mediante la obtención de los permisos de construcción y licencia en línea.



Gobierno Municipal
2015-2018

Por lo anteriormente expuesto y fundado, estas Comisiones de forma unida presentan a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:

A C U E R D O S:

PRIMERO. Se autoriza la **REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, quedando como sigue:

ARTÍCULO 4. ...

I. Actos: Comunicaciones, procedimientos, trámites, servicios y actos jurídicos, en los cuales los solicitantes y, los servidores públicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología utilicen la firma electrónica avanzada o firma autógrafa.

II. Actuaciones electrónicas: Notificaciones, citatorios, requerimientos, solicitud de información o documentos y en su caso, las resoluciones administrativas definitivas que se emitan en los trámites a que se refieren estos Lineamientos por medios de comunicación electrónica.

III. Alineamiento Vial: Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables.

IV. Autoclasificación: Determinación que realiza el solicitante respecto del tipo de trámite que pretende gestionar.

V. Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro superior de 5-cinco centímetros, medido a una altura de 1.20-un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo.

VI. Arbusto: Aquella especie vegetal perenne con altura máxima de 3-tres metros.



Gobierno Municipal
2015-2018

VII. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son:

- a) Por Preservación Ecológica: En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas.
- b) Por Riesgos: Superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgos, como zona de riesgo no mitigable y por lo tanto se clasifica como no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 167 y 168 de la Ley.
- c) Por Pendientes Mayores a 45%: Superficie de suelo que presenta pendientes topográficas mayores al 45% y de conformidad con el artículo 121 de la Ley, no son urbanizables.

VIII. Área Urbana o Urbanizada: Superficie de suelo ubicada dentro del centro de población que desempeña una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente.

IX. Área Urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano: Superficie de suelo en estado natural, fuera del perímetro del área urbanizada, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través del Plan, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.

X. Buzón electrónico: Espacio reservado dentro del Sistema en donde se almacenan y muestran las autoclasificaciones, registros y solicitudes ingresadas en el Sistema.

XI. Cañada: El accidente topográfico natural por cuya superficie drenan los escurrimientos de carácter efímero o perenne correspondientes a una determinada cuenca.

XII. Capa o Cobertura Vegetal: Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo.



Gobierno Municipal
2015-2018

XIII. Carretera: Vía pública de por lo menos dos carriles de circulación, pavimentada y dispuesta para el desplazamiento de bienes y personas, y que sirve para comunicar dos o más centros de población. En el caso de Monterrey sólo se clasifica con esta categoría la Carretera Nacional número 85.

XIV. Casa de Apuestas: Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el *blackjack*, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente.

XV. Casa de Asistencia: Es aquel inmueble habitado por el propietario o poseedor quien mediante una pensión o contraprestación, cualquiera que sea su denominación, da alojamiento temporal a personas, con o sin servicio de alimentos, o servicios complementarios de lavado de ropa, en la que la preparación y consumo de alimentos serían prestados en las áreas comunes de la casa.

XVI. Centro Metropolitano: También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.

XVII. Centro de Barrio (CBa): Zonas en donde se podrá instalar el comercio de barrio y los destinos de suelo que señala el artículo 145 de la Ley. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos correspondientes.

XVIII. Clave Única: Cadena alfanumérica generada a partir de un algoritmo de criptografía, es única e irrepetible, cuyo objeto es facilitar el proceso de autenticación de una persona.

XIX. Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea



Gobierno Municipal
2015-2018

destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados.

XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.

XXII. Comercio de Barrio (CB): Uso de suelo que se aplica a sitios específicos, con uso de suelo permitido o condicionado previstos en el Plan o en las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos para la ubicación de usos comerciales y de servicio complementarios a la vivienda. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos correspondientes.

XXIII. Corredor Biológico (CBi): Los corredores biológicos son áreas de vegetación no alteradas significativamente por la acción del ser humano o que requieren ser preservados o restaurados a lo largo de cuerpos de agua, permanentes o temporales, con el objeto de permitir el flujo genético entre individuos de flora o fauna de dos o más regiones o ecosistemas.

XXIV. Corredor Urbano (CU): Zona limitada por predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer diversos usos y destinos del suelo comerciales y de servicio, según lo señalado en el Plan.

XXV. Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI): Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Plan.

XXVI. Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI): Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades colectoras y principales, en donde se



Gobierno Municipal
2015-2018

permite una mezcla de usos comerciales y de servicio, según lo señalado en el Plan.

XXVII. Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI): Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades subcolectoras, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio complementarios a la función habitacional, que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona, según lo señalado en el Plan.

XXVIII. Densidad Habitacional: Es el número máximo permisible de viviendas por hectárea.

XXIX. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

XXX. Dirección de Ecología: Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XXXI. Dirección Jurídica: Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XXXII. Dirección de Protección Civil: Dirección de Protección Civil de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XXXIII. Equipamiento Urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

XXXIV. Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Plan con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública.

XXXV. Espacios Abiertos y Áreas Verdes (EA): Son aquellas áreas que comprenden a los parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Plan.



Gobierno Municipal
2015-2018

XXXVI. Espacio Público. Áreas o inmuebles públicos destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Son aquellas áreas que comprenden las vías públicas, banquetas, parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de circulación, reunión, esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Plan.

XXXVII. Estancia Infantil: Establecimiento de atención social comunitaria atendida por el propietario o poseedor del inmueble destinado exclusivamente al cuidado y atención de niños de hasta cinco años once meses de edad, que tiene como finalidad apoyar a las madres que trabajan, buscan empleo o estudian y a los padres solos. Estas instituciones operan dentro de los programas sociales de las dependencias e instituciones públicas de desarrollo, seguridad y asistencia social.

XXXVIII. Firma Electrónica Avanzada: Información en forma electrónica consignada en un mensaje de datos, adjuntados o lógicamente asociados al mismo por cualquier tecnología, que son utilizados para identificar al firmante en relación con el mensaje y que produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa.

XXXIX. Guardería Infantil: Establecimiento educativo, de gestión pública o privada, que forma a niños de hasta cinco años once meses de edad. Los encargados de supervisar a los menores son profesionales en el área de la educación temprana y/o educación preescolar y su trabajo consiste no sólo en supervisar a los niños y proveerlos de los cuidados necesarios de su edad, sino también el alentarlos a aprender de una manera recreativa.

XL. Hotel: Edificación destinada al alojamiento temporal, la cual deberá contar con instalaciones complementarias: estacionamiento agrupado (isla, edificación o parte de ella), restaurante, piscina, área de convenciones y/o reuniones, entre otras.

XLI. Impacto Vial: Alteración de un área determinada debido a la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad causada por la realización de una construcción o por el uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.

XLII. Impacto Urbano: El impacto urbano se refiere a la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o



Gobierno Municipal
2015-2018

destinos del suelo, en un predio, área o sector de la ciudad. El impacto se mide en función de las siguientes variables:

- a) Aspecto medioambiental: contaminación visual, del aire, agua, radiaciones y ruido.
- b) Aspectos viales: Grado de atracción e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares.
- c) Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y
- d) Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

XLIII. Industria: Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes. La industria se clasifica en: inocua, molesta, contaminante y peligrosa.

XLIV. Industria Inocua: Instalación destinada a operaciones de materiales para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos, que no presentan un impacto a la salud y al medio ambiente, por su proceso de elaboración ni por los productos o materiales que utiliza.

XLV. Industria Molesta: Instalación destinada a operaciones de materias para su transformación mecánica, física o química, que constituyan una incomodidad, por alterar las actividades habitacionales propias de la zona, así como la imagen urbana.

XLVI. Industria Contaminante: Instalación destinada a operaciones de materias primas, su transformación física y/o química que constituyen impacto a la salud o al ambiente, por emisión de ruidos, emisiones al aire de gases, humos, nieblas o sólidos que no estén clasificados como peligrosos según las normas correspondientes.

XLVII. Industria Peligrosa: Instalación fija o temporal que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, y/o que como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales.



Gobierno Municipal
2015-2018

XLVIII. Internado: Se trata de establecimientos en donde los internos estudian y viven en las mismas instalaciones, en cuyo caso la ubicación de la escuela y de la residencia es común. Cuando el internado ofrezca únicamente el servicio de alojamiento, éste deberá de contar con áreas de uso privado (habitación, cuarto o recámara) y áreas propicias para la convivencia de los internos o de uso común (áreas recreativas o deportivas, biblioteca, comedor, lavandería, etc.)

XLIX. Ley: Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

L. Manejo de Aguas Pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:

- a) Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos;
- b) Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una determinada zona.
- c) Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que comúnmente son realizadas por los particulares.

LI. Matriz de Compatibilidad: Es la Matriz de Compatibilidad (cuadro gráfico) de los Usos y Destinos del Suelo por Zona Secundaria, contenida en el Plan y establece los usos permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas señaladas en dicha zonificación y el requerimiento de estacionamiento que cada uso o destino del suelo debe cumplir.

LII. Motel: Establecimiento situado fuera de los núcleos urbanos sobre las carreteras, destinados al alojamiento temporal en cuartos o habitaciones. Cuentan generalmente con garaje, ofreciendo estacionamiento independiente.

LIII. Municipio: El Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LIV. Pendiente Natural del Terreno: La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), presentada en su topografía original medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre.

LV. Periódico Oficial: Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

LVI. Plan: El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente, y los que de éste deriven.



Gobierno Municipal
2015-2018

LVII. Rasantes: Comprende las líneas obtenidas al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje y los extremos del pavimento de una vía. En un corte transversal a ésta, las rasantes están representadas por puntos con una cota de nivel.

LVIII. Reglamento: El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LIX. Reglamento de Construcción: Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LX. Riesgo Geológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos de la corteza terrestre.

LXI. Riesgo Hidrometeorológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción violenta de los agentes climáticos.

LXII. Riesgo Químico: Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias químicas derivadas de su interacción molecular o nuclear.

LXIII. Riesgo Socio-organizativo: Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originado por motivo de errores humanos o por acciones predeterminadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población.

LXIV. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LXV. Sistema: Aplicación tecnológica desarrollada y contenida en el portal del Municipio, que permite el envío y recepción de documentos, notificaciones y comunicaciones, así como para la consulta de información relacionada con los trámites que pueden realizarse por medios de comunicación electrónica de acuerdo a los presentes Lineamientos.

LXVI. Solicitante: Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.



Gobierno Municipal
2015-2018

LXVII. Subcentro Urbano (SCU): Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan.

LXVIII. Tablero electrónico: Medio electrónico de comunicación oficial del Sistema, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología comunicará y notificará las actuaciones electrónicas materia de estos Lineamientos. Los solicitantes utilizarán su firma electrónica avanzada o clave única para acceder al tablero para ser notificado y conocer las actuaciones electrónicas.

LXIX. Unidad básica de servicio: Es el principal componente físico y el más representativo de cada elemento, por medio del cual y con el apoyo de instalaciones complementarias, las instituciones proporcionan los servicios correspondientes. Por ello, la unidad básica de servicios (UBS) es la unidad representativa de dotación de un servicio o de un grupo de los mismos, es decir el área en el que se compra-vende un producto en el caso del comercio, o bien recibe-otorga un servicio, en el caso de los servicios, la cual es utilizada para el cálculo de los requerimientos de estacionamiento.

LXX. 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.

LXXI. Urbanización Progresiva: Es aquella en donde las etapas de desarrollo se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.

LXXII. Uso de edificación: Es el uso o utilización que se le da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, que se encuentran dentro de un predio, según lo dispuesto por el Plan.

LXXIII. Uso del Suelo: Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Plan.

LXXIV. Uso de Suelo Predominante: El que en una zona ocupa o está previsto que ocupe cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento del área neta de la



Gobierno Municipal
2015-2018

zona, sin incluir la vialidad, según lo dispuesto por la Ley, el Plan y demás disposiciones de observancia general aplicables.

LXXV. Videojuegos: Se refiere a establecimientos con máquinas o aparatos electrónicos dedicados exclusivamente al esparcimiento, recreación y destreza, sin ofrecer alguna clase de recompensa monetaria por su utilización.

LXXVI. Vivienda Unifamiliar: Se trata de una edificación habilitada exclusivamente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por predio aislado. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio.

LXXVII. Vivienda Multifamiliar: Construcción habilitada para el alojamiento permanente de personas, donde en un predio o construcción pueden habitar dos o más familias.

LXXVIII. Vivienda Multifamiliar de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda: Unidades habitacionales de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda.

LXXIX. Zona Servicios y Comercio (SC): También llamada de Comercio y Servicios, es una zona ubicada en el Centro Metropolitano con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación con mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.

LXXX. Zona de Crecimiento Controlado (CC): Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión, según lo señalado en el Plan y este Reglamento.

LXXXI. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

LXXXII. Zona Especial de Desarrollo (ZED): Zona donde se presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, pudiéndose ubicar en zonas urbanas o urbanizables, destacándose los terrenos en declive,



Gobierno Municipal
2015-2018

con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, así como áreas que por sus características físicas son susceptibles a hundimientos de los suelos e inundaciones, según lo señalado en el Plan.

LXXXIII. Zona Habitacional con Comercio (HC): Zona que presenta una mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicio, en donde se podrá combinar la vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos.

LXXXIV. Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI): Zona con un heterogéneo aprovechamiento del espacio, en donde se presenta con mayor intensidad la coexistencia de usos habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, según lo señalado por el Plan.

LXXXV. Zona Habitacional Mixto Ligero (HML): Zona con predominancia habitacional y con tendencia a cambios en el uso de suelo a comercios y servicios, según lo señalado por el Plan.

LXXXVI. Zona Habitacional Mixto Medio (HMM): Zona de urbanización progresiva, en donde se podrán permitir usos distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes, según lo señalado por el Plan.

LXXXVII. Zona Habitacional Multifamiliar (HM): Zona con predominancia habitacional unifamiliar, en donde estará permitida la vivienda multifamiliar y los usos complementarios a la vivienda, según lo señalado por el Plan.

LXXXVIII. Zona Habitacional Unifamiliar (HU): Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin, según lo previsto en el Plan y el presente Reglamento.

LXXXIX. Zona Industrial y de Transición (ZT): Zona con áreas que cuentan con instalaciones relacionadas con la industria, algunas de ellas abandonadas o subutilizadas y con tendencia a cambiar su vocación de uso de suelo, las cuales requieren un control adecuado de manejo, según lo señalado por el Plan.

XC. Zona de Valor Cultural (ZVC): Corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. En esta zona se deberá atender a lo dispuesto por este Reglamento, el Plan y el Decreto y reglamento correspondiente.



Gobierno Municipal
2015-2018

XCI. Zonas de conservación y mejoramiento urbano. Son áreas definidas en el Plan en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse programas parciales de desarrollo urbano con la finalidad de establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.

XCII. Zona de Valor Patrimonial: Zona que comprende al polígono del Barrio Antiguo de Monterrey, decretada con el carácter de Centro Histórico, así como a los predios ubicados al norte de dicho polígono y al sur del polígono de Santa Lucía.

XCIII. Zona Permitida: Zonas donde los usos y destinos específicos no necesitan cumplir con una condicionante y no se encuentran calificados como no permitidos, de acuerdo a la microzonificación.

ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

ARTÍCULO 51. ...

I. y II. ...

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. ...

ARTÍCULO 71. ...



Gobierno Municipal
2015-2018

La anterior obligación no será aplicable en el Centro Metropolitano o en los lugares donde el dictamen de seguridad vial diga lo contrario y que no afecte directamente a los residentes de la zona.

ARTÍCULO 73. ...

I. a la VIII. ...

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados.

ARTÍCULO 161. Para los trámites de licencia de uso de edificación y licencia de uso complementario por medios de comunicación electrónica, se deberán presentar los siguientes datos y documentos:

I. Datos del solicitante:

- a) Nombre completo.
- b) Domicilio dentro del Área Metropolitana de Monterrey.
- c) Teléfono y correo electrónico.

II. Datos del propietario o titular de la licencia, en caso de que sea distinto al solicitante:

- a) Nombre completo.
- b) Domicilio.

III. Datos del predio:

- a) Ubicación y estado actual del predio.
- b) Superficie total del terreno en metros cuadrados.
- c) Indicar uso de suelo que se pretende o el que cuenta el predio.
- d) Copia de plano e instructivo del plano de construcción para las licencias de uso de edificación y los demás antecedentes de aprobación cuando existan (uso de suelo, subdivisión, fusión).

IV. Documentación del solicitante:

- a) Si es persona física, identificación oficial.
- b) Si es persona física y distinta al propietario, poder simple.
- c) Si es persona moral, acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, poder notariado del apoderado de la persona moral e identificación oficial del mismo.
- d) Comprobante de domicilio no mayor a 3 meses.



Gobierno Municipal
2015-2018

V. Documentación del propietario o titular de la licencia, en caso de que sea distinto al solicitante:

- a) Si es persona física, identificación oficial.
- b) Si es persona moral, acta constitutiva propietaria notariada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

VI. Documentación del predio:

- a) Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- b) En caso de arrendamiento, copia del contrato de arrendamiento ratificado ante notario, en donde se establezca que el arrendatario puede realizar las acciones de desarrollo urbano solicitadas, en donde se establezca que el arrendatario puede realizar las acciones de desarrollo urbano solicitadas.
- c) Comprobante del pago del Impuesto Predial Actualizado y sin adeudos.
- d) 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio.

VII. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

La documentación aquí requerida podrá ser enviada por el usuario en forma electrónica a la Secretaría en los formatos de archivo digitales que la plataforma o sistema permita, buscando que sean siempre los más accesibles y de mejor manejo.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años contados a partir de su expedición, no se ejerce el derecho por ella conferido.

La Secretaría podrá delegar la facultad para autorizar o negar las solicitudes señaladas en este artículo en las unidades administrativas a su cargo.

ARTÍCULO 162. Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación:

I. a la VIII. ...

IX. Alineamiento Vial

X. a la XV. ...

ARTÍCULO 162 BIS. La Secretaría está facultada para proponer esquemas de simplificación, modernización y sistematización de trámites en medios



Gobierno Municipal
2015-2018

electrónicos. Para tal efecto, la autoridad competente emitirá disposiciones generales en las cuales se adecuará el formato de los requisitos de la presentación establecidos en este Reglamento, así como disminuir los plazos de resolución.

ARTÍCULO 169 BIS. ...

En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

TRANSITORIO

ÚNICO. Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Publíquese el Acuerdo Primero en el Periódico Oficial del Estado. Difúndanse en la Gaceta Municipal y en la página de Internet del Municipio: www.monterrey.gob.mx

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 24 DE OCTUBRE DE 2016
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES DE:**

GOBERNACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA

**REGIDORA ROSA OFELIA CORONADO FLORES
COORDINADORA**



Gobierno Municipal
2015-2018

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO
INTEGRANTE**

**REGIDOR DANIEL GAMBOA VILLARREAL
INTEGRANTE**

**REGIDORA ANAKAREN GARCÍA SIFUENTES
INTEGRANTE**

**REGIDOR GERARDO HUGO SANDOVAL GARZA
INTEGRANTE**

DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO
COORDINADORA**



Gobierno Municipal
2015-2018

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA
INTEGRANTE**

**REGIDOR HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ
INTEGRANTE**

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS
INTEGRANTE**

**REGIDORA MARÍA DE LA LUZ ESTRADA GARCÍA
INTEGRANTE**