



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**ACTA NÚMERO 17**

**SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO  
09 DE JULIO DE 2015**

En la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, siendo las trece horas con veintisiete minutos, del día nueve de julio del dos mil quince, reunidos en el Recinto Oficial del Ayuntamiento, en uso de la palabra la C. Margarita Alicia Arellanes Cervantes, Presidenta Municipal de Monterrey manifestó: “Buenas tardes, Regidores, Regidoras, Síndico y Síndica. Damos la bienvenida a José Antonio Torre Medina, Director de Urbanismo Ciudadano del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, así como a Eduardo Aguilar Valdés, Gerente de Urbanismo Ciudadano del Tec, que el día de hoy nos acompañan, y a todos los vecinos que nos acompañan en esta sesión, sean todos ustedes bienvenidos. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 27, fracción III, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, se les ha convocado para que el día de hoy se celebre Sesión Ordinaria, la primera, correspondiente al mes de julio, por lo que solicito al Ciudadano Secretario del Ayuntamiento pase lista de asistencia y verifique el quórum legal, y con fundamento en lo que establecen los artículos 80 y 81, fracciones I y II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, me asista con los trabajos de la misma”.

Enseguida el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, JESÚS GUADALUPE HURTADO RODRÍGUEZ manifestó: “Con las instrucciones de la Presidenta Municipal, procedo a pasar lista de asistencia.

**C. Margarita Alicia Arellanes Cervantes** (presente)  
**Presidenta Municipal:**

**Regidoras y Regidores:**

Benancio Aguirre Martínez	(presente)
María del Consuelo Hernández Becerra	(presente)
María Elisa Ibarra Johnston	(presente)
Dalia Catalina Pérez Bulnes	(presente)
José Cástulo Salas Gutiérrez	(presente)
María de la Luz Molina Fernández	(presente)
José Óscar Mendoza Oviedo	(presente)
Luis Alberto Ramírez Almaguer	(presente)
Elia de la Fuente de la Fuente	(presente)
Mauricio Miguel Massa García	(presente)

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Martha Isabel Cavazos Cantú	(presente)
Genaro Rodríguez Teniente	(presente)

Sandra Iveth Saucedo Guajardo	(presente)
Sergio Cavazos Martínez	(presente)
Hans Christian Carlin Balboa	(justificó inasistencia)
Erika Elizabeth Blanco Coronado	(presente)
Rafael Alejandro Serna Vega	(justificó inasistencia)
Sandra Peña Mata	(presente)
Eugenio Montiel Amoroso	(justificó inasistencia)
Arturo Pezina Cruz	(presente)
Gilberto Celestino Ledezma	(presente)
Carlota Guadalupe Vargas Garza	(presente)
Juan Carlos Holguín Aguirre	(justificó inasistencia)
Eustacio Valero Solís	(presente)
Raúl Tonche Ustanga	(presente)
Asael Sepúlveda Martínez	(presente)
Manuel Elizondo Salinas	(justificó inasistencia)
Ignacio Héctor de León Canizales	(presente)

**Síndicos**

David Rex Ochoa Pérez	(presente)
Irasema Arriaga Belmont	(presente)

Sigue expresando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "Asimismo nos acompaña el ciudadano Julián Hernández Santillán, Tesorero Municipal, y el de la voz Jesús Hurtado Rodríguez, Secretario del Ayuntamiento. Hay quórum legal, Presidenta Municipal".

.....

.....

Continúa manifestando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "De acuerdo a lo establecido en los artículo 34 y 35 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, se declara legalmente instalada esta Sesión Ordinaria y que fue convocada bajo el siguiente

**Orden del Día**

1. Lista de asistencia.
2. Discusión y en su caso aprobación de las actas número 15 y 16 correspondientes a las sesiones extraordinaria y ordinaria celebradas el día 30 de junio del 2015.
3. Punto de acuerdo referente al Convenio de Colaboración con el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para Facilitar la Realización de la Obra de

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Infraestructura que llevará por nombre "Viaducto de conexión, Av. Lázaro Cárdenas - Av Gómez Morín - Av. Morones Prieto".

4. Informe de Comisiones:

**a) Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano:**

- Consulta Pública del Proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC.

**b) Comisión de Desarrollo Urbano:**

- Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios de urbanización inmediata, el cual se denominará ESTANZA, del predio identificado con el expediente catastral No. 37-126-001, ubicado en el Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

**c) Comisión de Obras Públicas:**

- Dictamen referente la aprobación de las obras a realizarse con Recursos Remanentes del Ramo 33, Fondo III, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social de los Ejercicios 2010, 2012 y 2013, que fueron priorizados por el Consejo Municipal de Desarrollo Social.

**d) Comisión de Espectáculos y Alcoholes:**

- Dictamen referente a la aprobación de diversas anuencias municipales.
- Dictamen referente a la aprobación de 2 anuencias municipales por cambio de domicilio.
- Dictamen referente a la negativa de anuencia municipal para la persona moral Servicios de Alimentos Madona, S.A. de C.V.

5. Asuntos Generales.

6. Clausura de la sesión.

Manifestando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "Está a su consideración el presente orden del día, si algún miembro de este Ayuntamiento desea hacer uso de la palabra favor de manifestarlo. No habiendo comentarios, se pone a su

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

consideración el presente orden del día, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**".

.....  
.....

**PUNTO DOS  
DEL ORDEN DEL DÍA**

Acto seguido el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Esta Secretaría a través de la Dirección Técnica, les envió vía electrónica las actas número 15 y 16 correspondientes a las sesiones extraordinaria y ordinaria celebradas el día 30 de junio de 2015, para que ustedes hicieran sus observaciones o comentarios a estos documentos. En primer término se procede a la votación del acta número 15, ¿si algún miembro de este Ayuntamiento desea hacer algún comentario u observación favor de manifestarlo? No habiendo quién, se pone a consideración, el contenido del acta número 15, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**".

Sigue expresando el SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "Enseguida se pone a consideración el acta número 16, si algún miembro de este Ayuntamiento desea hacer algún comentario u observación, favor de manifestarlo. No habiendo quién, se pone a consideración el contenido del acta número 16, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**".

Continúa en uso de la palabra el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Para dar cumplimiento al artículo 36, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, me permitiré informar el Seguimiento de Acuerdos de las sesiones aprobadas".

**SESIÓN EXTRAORDINARIA:**

Se comunicó a la Secretaría de Administración, así como al Director Administrativo de la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. ASAEL SEPÚLVEDA MARTÍNEZ, en el cual manifiesta su decisión de incorporarse a las labores del Ayuntamiento como Regidor Propietario.

Asimismo se le notificó a la Dirección de Recursos Humanos del Municipio, para los trámites y efectos correspondientes.

**SESIÓN ORDINARIA:**

Se notificó al C. Regidor Asael Sepúlveda Martínez su incorporación a las Comisiones de Derechos Humanos y Especial de Grupos Indígenas.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Se publicó en el Periódico Oficial, número 84, de fecha 6 de julio de 2015, la OCTAVA MODIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL MUNICIPIO DE MONTERREY PARA EL EJERCICIO 2015.

Este acuerdo también se le comunicó a la Tesorería Municipal.

Se publicó en el mismo Periódico Oficial, de fecha 6 de julio de 2015, la CONSULTA PÚBLICA DE LA INICIATIVA DE REGLAMENTO PARA REGULAR EL ACCESO VIAL Y MEJORAR LA SEGURIDAD DE LOS VECINOS EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

**Les manifiesto que los Acuerdos que se acaban de mencionar, se les está dando difusión en la página de internet y se publicarán en la Gaceta Municipal.**

**Asimismo se les comunicó por correo electrónico a las Secretarías de la Administración Municipal.**

.....

**PUNTO TRES  
DEL ORDEN DEL DÍA**

Manifestando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "Como tercer punto en el orden del día, la Presidenta Municipal hará la presentación de un punto de acuerdo referente al Convenio de Colaboración con el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para facilitar la realización de la obra de infraestructura que llevará por nombre "Viaducto conexión Avenida Lázaro Cárdenas - Avenida Gómez Morín – Avenida Morones Prieto".

Expresando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: "Ciudadano Secretario del Ayuntamiento, le solicito dé lectura al mismo, por favor".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "De conformidad a la instrucción, doy lectura al punto de acuerdo".

**(Enseguida se transcribe de forma íntegra el texto del PUNTO DE ACUERDO, el cual fue leído por el Secretario del Ayuntamiento).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
PRESENTE:**

**MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES**, Presidenta Municipal de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en lo establecido por el artículo 27, fracción II, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; así como lo dispuesto por los artículos 8, fracción II, inciso A), del Reglamento

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; y 15, fracción X, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, tengo a bien someter a consideración de este Ayuntamiento la siguiente propuesta, la cual se consigna bajo los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**I.** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro de su Programa de Obra Pública, tiene proyectado efectuar el Viaducto de Conexión de las avenidas Lázaro Cárdenas, Gómez Morín e Ignacio Morones Prieto, con la finalidad de mejorar la vialidad y las interconexiones con los municipios colindantes, procurando con ello aliviar en gran medida el tráfico vehicular que transita de San Pedro Garza García, Nuevo León, a Monterrey, Nuevo León, y viceversa.

**II.** El proyecto de obra señalado en el Antecedente I, fue aprobado dentro del Presupuesto de Egresos de la Federación 2015-dos mil quince: "Programas y Proyectos de Inversión Ramo 9 Comunicaciones y Transportes", siendo dicho hecho notificado por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes al Municipio de San Pedro Garza García, así como la disponibilidad de los recursos para la realización de la obra, no comprendiéndose en éstos lo relativo al pago de las afectaciones a los propietarios de los predios afectados por el trazo de dicha vialidad, por lo que el Municipio de San Pedro Garza García será el encargado de cubrir dichas indemnizaciones, en el entendido de que las áreas se encuentran comprendidas en predios de jurisdicción del Municipio de San Pedro Garza García con una superficie total de 9,609.43 metros cuadrados, y predios de jurisdicción del Municipio de Monterrey con una superficie de 15,649.74 metros cuadrados.

**III.** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a través de la Secretaría de Obras Públicas por conducto de la Dirección de Promoción de Obras y Proyectos, realizó los estudios de factibilidad técnica, económica y social del proyecto a implementar, determinado que son 8 lotes propiedad particular, los que van a sufrir afectación por el trazo de la obra y que se están adquiriendo y/o indemnizando para contar con la superficie requerida para llevar a cabo el Viaducto de Conexión, Av. Lázaro Cárdenas – Av. Gómez Morín – Av. Morones Prieto (Monterrey).

**IV.** El Municipio de San Pedro Garza García se encuentra en proceso de adquisición y/o Indemnización de las 8 áreas afectadas, tanto en San Pedro Garza García como en Monterrey, obteniendo al efecto las autorizaciones del Ayuntamiento para proceder a su respectivo pago, por la cantidad de \$296,386,024.00 (Doscientos noventa y seis millones trescientos ochenta y seis mil veinticuatro pesos 00/100 M.N.) provenientes de recursos propios del Municipio de San Pedro Garza García.

**V.** Mediante oficio número DPD/256/14 de fecha 24 de junio de 2014, la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) autorizó el Proyecto de la Obra señalada en el Antecedente I, en los lugares en que convergen con instalaciones de dicho organismo, en virtud de que en el trazo de la vía señalada, las distancias mínimas de

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

seguridad entre los conductores y las rasantes cumplen con los libramientos requeridos por la normatividad vigente hasta la sección de cadenamiento.

**VI.** En fecha 15 de junio de 2015, se recibió por conducto de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio, Oficio N° DAJ/400-A/2015, signado por el Lic. José Luis Cabañez Leal, Director de Asuntos Jurídicos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual se requiere el apoyo del Municipio de Monterrey, a fin de formalizar y llevar a cabo un convenio de colaboración para realizar el proyecto denominado "VIADUCTO DE CONEXIÓN, AV. LÁZARO CÁRDENAS – AV. GÓMEZ MORÍN – AV. MORONES PRIETO", el cual es un mega proyecto que permitirá desfogar cuando menos treinta mil autos diarios que requieren trasladarse entre los Municipios de San Pedro Garza García y Monterrey, agregando que la obra será llevada a cabo por la dependencia federal "Secretaría de Comunicaciones y Transportes" (S.C.T.), bajo la condicionante de que el Municipio de San Pedro Garza García salve todo lo respectivo al derecho de vía, como lo es la indemnización o compraventa por la afectación del tramo que llevará la citada avenida, no teniendo ningún costo para este Municipio de Monterrey, y remite el proyecto de Convenio, a fin de solicitar de ambos Ayuntamientos, la autorización para celebrarlo.

**VII.** La obra mencionada en el Antecedente I será administrada y adjudicada por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.) de la manera en que sus regulaciones le permitan, por lo que una vez adquirida la totalidad de los bienes afectados, y celebrado el Convenio, objeto del presente Dictamen, se hará del conocimiento de la Secretaría de índole federal antes invocada para efecto de que proceda con el procedimiento de contratación.

**VIII.** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante sesión extraordinaria de fecha 30 de junio de 2015, aprobó la suscripción de un "Convenio de Colaboración para Facilitar la Realización de Obra de Infraestructura" con el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el objeto de establecer entre los dos Municipios las acciones necesarias que conlleven a facilitar la realización de la obra que llevará por nombre "Viaducto de Conexión, Av. Lázaro Cárdenas – Av. Gómez Morín – Av. Morones Prieto".

Por lo anterior y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León en su artículo 30, segundo párrafo, establece que "El Gobierno del Estado y los Municipios podrán celebrar dentro de su ámbito de competencia, convenios con la Federación, y entre sí, para fortalecer la planeación de los programas de gobierno,

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

coordinar éstos en la ejecución de obras, prestación de servicios y en general, de cualquier otro propósito de beneficio colectivo.”.

**SEGUNDO.** Que la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León establece en su artículo 26, inciso a), fracción V, que son atribuciones y responsabilidades de los Ayuntamientos, en materia de régimen interior, el celebrar por razones de interés común, convenios de coordinación con otros Ayuntamientos o instancias de Gobierno.

**TERCERO.** Que la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León establece en su artículo 121, fracción X, que el Ayuntamiento podrá celebrar convenios de coordinación administrativa con otro o varios Ayuntamientos con la finalidad de ejecutar y mantener obra pública.

**CUARTO.** Que la Estrategia 4.3 “Fortalecimiento de la Infraestructura Urbana” del Plan Municipal de Desarrollo de Monterrey 2012-2015, en su Subestrategia 4.3.2 “Vialidades Incluyentes y Promotoras del Desarrollo”, comprende como Línea de Acción 4.3.2.3 el “Ofrecer soluciones viales con base a estudios integrales y con una visión de ciudad sustentable en función de las necesidades del flujo vehicular y del crecimiento urbano.”

**QUINTO.** Que el objeto del convenio es establecer entre los Municipios de San Pedro Garza García, Nuevo León, y Monterrey, Nuevo León, las acciones necesarias que conlleven a facilitar por parte de ambos municipios, por conducto de los órganos de sus respectivas administraciones que en función de sus atribuciones tengan competencia, la realización de la obra que llevará por nombre “Viaducto de Conexión, Av. Lázaro Cárdenas – Av. Gómez Morín – Av. Morones Prieto”.

**SEXTO.** Que la obra mencionada en el considerando inmediato anterior se realizará bajo la responsabilidad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, con recursos de la federación para el pago de construcción de la misma y propios del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para el pago por adquisición y/o indemnización a los particulares por los que esta gran vía atravesará sus inmuebles.

**SÉPTIMO.** Que la obra mencionada en el Considerando quinto servirá para mejorar la vialidad y la interconexión entre los municipios colindantes, sirviendo para aliviar en gran medida el tráfico vehicular que transita de Monterrey a San Pedro Garza García, y viceversa.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se presentan a consideración de este órgano colegiado los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se autoriza a los Representantes Legales del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para que suscriban el **Convenio de Colaboración para Facilitar la Realización de Obra de Infraestructura**, con el Municipio de San Pedro Garza

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

García, Nuevo León, cuyo objeto consiste en establecer las acciones necesarias que conlleven a facilitar por parte de ambos Municipios, por conducto de los órganos de sus respectivas administraciones, que en función de sus atribuciones tengan competencia en el desarrollo del objeto de dicho instrumento jurídico, la realización de la obra que llevará por nombre “VIADUCTO DE CONEXIÓN, AV. LÁZARO CÁRDENAS – AV. GÓMEZ MORÍN – AV. MORONES PRIETO”, misma que se realizará bajo la responsabilidad de Secretaría de Comunicaciones y Transportes, con recursos de la Federación para el pago de construcción de la misma y propios del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el pago de adquisición y/o indemnización a los particulares por los que esta gran vía atravesará sus inmuebles.

**SEGUNDO:** Difúndanse los presentes acuerdos en la Gaceta Municipal de la Ciudad de Monterrey; así mismo, publíquese para su mayor difusión en la página oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).

Atentamente. Monterrey, Nuevo León, a 08 de julio de 2015. LIC. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES, Presidenta Municipal/ C. JESÚS GUADALUPE HURTADO RODRÍGUEZ, Secretario del Ayuntamiento/ (RÚBRICAS)”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Está a consideración de ustedes el documento que se acaba de dar lectura, ¿si algún miembro de este Ayuntamiento desea hacer un comentario favor de manifestarlo”.

Expresando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: “Únicamente a los integrantes del Ayuntamiento, decirles que esta es una obra de gran importancia, es una obra intermunicipal, toda vez que dará esa conexión que tanto necesitan los dos municipios de Monterrey y de San Pedro en lo que se refiere a Lázaro Cárdenas y en este caso Morones Prieto, como ustedes bien saben, esto viene desde un intento de hace más de seis años, y después hace tres años, en donde inclusive el trazo era distinto, el trazo pasaba sobre la colonia Fuentes del Valle, después se cambió un poco más hacia Fuentes del Valle, hacia lo que es el lado de la Loma, sin embargo en esta ocasión ya se tiene un trazo definitivo, se tiene por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, presupuesto en el PEF de este año, y se tienen ya asignados más de 500 millones de pesos, el resto del recurso que se requiere para esta obra, irá llegando conforme se den los avances en lo que se refiere a la obra, y bueno pues en cada ejercicio fiscal podremos ver un avance económico al respecto. Entonces es más que nada, en este caso el Municipio está colaborando con el Municipio de San Pedro para que se dé esta obra y ya se tienen parte de los recursos federales para los mismos, se moverán más de 30 mil vehículos por este cuerpo, que es un cuerpo doble, tanto de los que vienen de Gonzalitos como también los que vienen de Lázaro Cárdenas hacia Morones Prieto, porque en un estudio que se hizo de origen-destino, más de 30 mil vehículos que pasan actualmente por Gómez Morín, no quieren ir hacia Gonzalitos, quieren ir hacia Morones Prieto y no tienen actualmente una alternativa, entonces esto estuvo el día de ayer, entre otros días ha estado personal del Municipio de San Pedro, con lo que es el área de Desarrollo Urbano, pues cuadrando este tema, “Proyectos Ejecutivos”, y estamos

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

ahorita ya al momento de aprobar para que se pueda concretar el presente Convenio. Es cuanto”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “¿Para este mismo tema algún otro miembro del Ayuntamiento que desee hacer uso de la palabra? No habiendo quién, se pone a consideración el presente punto de acuerdo, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**”.

.....  
.....

**PUNTO CUATRO  
DEL ORDEN DEL DÍA**

En uso de la palabra el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Enseguida pasamos al punto de Informe de Comisiones donde los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano harán la presentación de un asunto. Solicita el uso de la palabra la Regidora Erika Blanco, adelante Regidora”.

En uso de la palabra la C. REG. ERIKA ELIZABETH BLANCO CORONADO dijo: “Gracias señor Secretario. Integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en lo establecido en el artículo 41 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, me permito dar lectura a los acuerdos del único dictamen que las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, tiene agendado para presentar ante este Órgano Colegiado”.

**(Enseguida se transcribe el texto del ÚNICO DICTAMEN DE LAS COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN Y DE DESARROLLO URBANO, cuyos acuerdos fueron leídos por la Regidora Erika Elizabeth Blanco Coronado).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**

**PRESENTE:**

Los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano, ambas del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo señalado en los artículos 29, fracción II, 31, fracción IV, y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58, fracciones I, inciso a), y VIII, incisos a), b) y c), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este órgano colegiado la **CONSULTA PÚBLICA** del proyecto de **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC**, con base en los siguientes:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**ANTECEDENTES**

I. El Plan de Desarrollo Urbano Municipal constituye el marco de referencia para encuadrar los objetivos, estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones que impacten positivamente en la comunidad y aseguren la viabilidad futura de la ciudad. En ese sentido, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 es uno de los principales instrumentos para la regulación y control del desarrollo, a través de estrategias, políticas, programas y acciones generales en materia urbana, los cuales deberán ser revisados permanentemente para adecuarse a las condiciones cambiantes de la ciudad.

II. El Programa de Reordenamiento Urbano, punto 9.3.2, definido dentro del punto 9.3 "Programas de Conservación y Mejoramiento", que a su vez forma parte del punto 9 "Acciones Estratégicas" del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el reordenamiento urbano es aplicable a sitios en donde se ubican importantes equipamientos educativos, de salud y comerciales de impacto metropolitano, que requieren mejorar la interrelación con su entorno y mitigar los impactos que generan en el sector o zona donde se ubican, señalando como ejemplo expreso al polígono que alberga al Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

III. El polígono mencionado en el Antecedente II, es identificado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 como zona estratégica, propicia para la implementación de programas de desarrollo que involucre además de la autoridad municipal competente, a organizaciones académicas, vecinales, no gubernamentales, entre otras, e impulse el desarrollo de un territorio delimitado por un polígono, en donde predomina una misma vocación, en su aspecto social y urbano, a fin de llegar a una visión consensada.

IV. En dicho Plan se establece que para poder llevar a cabo las acciones de reordenamiento urbano, es requisito desarrollar planes o programas específicos, a través de los cuales se pueda ordenar el uso y aprovechamiento del suelo, buscando la sana interacción entre las áreas que conforma cada polígono, así como el fomento e incentivos a la movilidad sustentable.

Contemplando adicionalmente que las acciones o políticas de reordenamiento urbano que serán aplicables a través del plan o programa específico pueden contener lo siguiente:

- a) Mejoramiento en la interrelación con las zonas habitacionales colindantes.
- b) Estrategias y políticas de movilidad sustentable, que impulse el transporte

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

masivo y el no motorizado, además de desincentivar el transporte particular.

- c) Estrategias de incentivación de edificios para estacionamiento, en zonas estratégicas, y desincentivación del estacionamiento en la vía pública. Dentro de esta estrategia contemplar el aprovechamiento del subsuelo, en los espacios públicos, para la construcción de estacionamientos, bajo la figura jurídica o administrativa correspondiente.
- d) Habilitación de ciclorrutas, que comuniquen a las zonas habitacionales con las instalaciones educativas, médicas o comerciales.
- e) Densificación intensa o moderada, en algunos casos con límites de alturas, buscando un paisaje urbano estético y humano, según las características previstas para el polígono.
- f) Mejoramiento de la imagen urbana y del espacio público, que fomenten la integración social.
- g) Mejoramiento de la habitabilidad, en las zonas residenciales, mediante opciones de entretenimiento y esparcimiento;
- h) Promoción del desarrollo social y económico en zonas deprimidas, buscando disminuir las desigualdades que pudieran existir en su entorno.
- i) Inclusión de estrategias ambientales, en los proyectos, obras y acciones urbanas.
- j) Revisión de la normativa urbanística.
- k) Ordenamiento de los usos del suelo, fomentando la mixtura de usos complementarios y compatibles, restringiendo los usos del suelo incompatibles.
- l) Estrategias para el desarrollo de proyectos detonadores, que impulsen el mejoramiento urbano de la zona.
- m) Estrategias de aprovechamiento de espacios públicos, subutilizados o abandonados.
- n) Programa de seguridad, tanto al interior de las instalaciones o equipamientos, como en las colonias colindantes o que se ubiquen dentro del polígono.
- o) Otros.

V. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey (IMPLANC) celebró un convenio de colaboración con el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, para que la institución educativa participe en la elaboración y desarrollo de un proyecto de Programa Parcial que atienda los aspectos señalados en los Antecedentes II, III y IV del presente Dictamen.

VI. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, con la colaboración del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, elaboró el proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, y lo

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

remitió a estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano en fecha 03 de julio de 2015, en cual a continuación se transcribe:

# **“PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITOTEC**

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. ANTECEDENTES.....	9
1.1. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015: Programas de Reordenamiento Urbano.....	9
1.2. Participación del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en colaboración con el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey, como coordinador del programa.....	11
1.3. Marco Legal .....	11
1.4. Metodología .....	13
1.5. Delimitación de la Zona Estratégica .....	14
1.6. Congruencia con los niveles superiores de planeación .....	17
1.6.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018 .....	18
1.6.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030 .....	21
1.6.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.....	21
2. Participación de los vecinos de las colonias del Distrito Tec.....	24
2.1 Programa de reuniones con vecinos .....	24
2.2 El rol del Tecnológico de Monterrey.....	27
2. MEDIO FÍSICO Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.....	29
2.1 Urbanización.....	29
2.3 Morfología y Riesgos Geológicos.....	29
2.4 Hidrología superficial.....	30
2.5 Problemática ambiental: Flora y Fauna natural.....	33
2.5.1. Flora.....	33
2.5.2. Fauna.....	34
2.6. Medio ambiente urbano.....	34

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.....	35
3.1. Infraestructura de agua y drenaje.....	35
3.2. Infraestructura de manejo del agua pluvial.....	37
3.3. Infraestructura eléctrica y de gas.....	39
3.4. Usos de suelo.....	40
3.5. Análisis del equipamiento educativo.....	45
3.6. Zonificación general con bases en uso de suelo.....	48
3.7. Tamaño de los lotes.....	49
4. DEMOGRAFÍA.....	51
5. PROBLEMÁTICA INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR.....	54
5.1. Vivienda.....	55
5.1.1. Vivienda en la zona sur de Monterrey.....	55
5.1.2. Tendencia de la oferta inmobiliaria en la zona Monterrey Sur.....	56
5.1.3. Oferta Inmobiliaria actual en la Zona Sur de Monterrey.....	57
5.1.4. Vivienda en el Distrito TEec.....	62
5.2. Análisis de la demanda potencial de vivienda.....	63
5.3. Inmobiliario comercial y de servicios en la zona Monterrey Sur y el Distrito Tec.....	65
5.3.1. Análisis de la oferta comercial en Monterrey Sur.....	65
5.3.2. Oferta de edificios de oficinas.....	70
6. MOVILIDAD.....	70
6.1. Encuesta Mi campus. Localización de rutas ciclistas, peatonales, intersecciones peligrosas y estacionamientos.....	72

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

6.2. Encuesta Origen y Destino-Tecnológico de Monterrey.....	74
6.3. Aforos vehiculares.....	76
6.4. Problemática del estacionamiento en la actualidad.....	78
6.5 Reflexiones.....	78
<b>7. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO.....</b>	<b>79</b>
7.1. Evaluación.....	80
7.2. Evaluación de imagen urbana.....	81
<b>8. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITO TEC (FODAS).....</b>	<b>83</b>
8.1. Fortalezas.....	83
8.2. Debilidades.....	84
8.3. Amenazas.....	84
8.4. Oportunidades.....	85
<b>OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS, PROGRAMAS, NORMAS E INSTRUMENTOS.....</b>	<b>85</b>
<b>ASPIRACIÓN CIUDADANA.....</b>	<b>85</b>
<b>VISIÓN A FUTURO.....</b>	<b>86</b>
<b>9. OBJETIVOS.....</b>	<b>87</b>
9.1. Objetivo general.....	87
9.2. Objetivos en materia de desarrollo urbano.....	87
9.3. Objetivos en materia de espacio público e imagen urbana.....	88
9.4. Objetivos en materia de movilidad.....	89
9.5. Objetivos en materia de infraestructura y equipamiento.....	90
9.6. Objetivos en materia de control urbano y participación ciudadana.....	90

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

9.7. Objetivos en materia de medio ambiente.....	90
9.8. Objetivos en materia de desarrollo económico e innovación.....	91
10. NIVEL ESTRATÉGICO.....	91
10.1. Líneas estratégicas para el Desarrollo Urbano y la Reasignación del Distrito Tec.....	91
10.2. Pronóstico de desarrollo y regeneración.....	92
10.3. Estrategias.....	96
10.3.1. Estrategia general.....	97
10.3.2. Estrategias en materia de desarrollo urbano.....	97
10.3.2.1 Estrategia de uso de suelo.....	98
10.3.2.2 Estrategia de densidades.....	99
10.3.2.3 Estrategia de Polígonos de Actuación.....	101
10.3.4. Estrategias en materia de espacio público e imagen urbana.....	107
10.3.5. Estrategias en materia de movilidad.....	108
10.3.4.1 Estrategia vial.....	109
10.3.4.2 Estrategia en sistemas de transporte.....	110
10.3.4.3 Estrategia de estacionamientos.....	111
10.3.6. Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento.....	112
10.3.7. Estrategia en materia de control urbano y participación ciudadana.....	113
10.3.8. Estrategias en materia de medio ambiente.....	114
10.3.9. Estrategias en materia de desarrollo económico e innovación.....	115
11. NIVEL NORMATIVO DEL DESARROLLO URBANO.....	115

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

11.1. Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento.....	116
11.1.1. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos.....	119
11.1.2. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados.....	129
11.2. Normas de densidad.....	139
11.2.1. Densidades y lineamientos urbanísticos.....	140
11.2.2. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados.....	141
11.3. Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en la zona denominada Subcentro urbano y en los Polígonos de Actuación colindantes con calle completa.....	141
11.3.1. Normas de disposición de la construcción .....	142
11.3.2. Normas de configuración de edificios.....	143
11.3.3. Normas de arquitectura.....	145
11.3.4. Normas de paisajes y señalización.....	145
11.3.5. Normas ambientales.....	146
11.4. Secciones viales.....	146
12. PROGRAMAS.....	148
12.1. Programas de desarrollo urbano del Distrito Tec.....	148
12.1.1. Subprograma de difusión del Distrito Tec.....	148
12.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y calles completas del Distrito Tec.....	148
12.1.2.1. Subprograma de gestión de los Polígonos de Actuación de las calles completas.....	149

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

12.1.2.2. Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias.....	150
12.2. Programa de mejoramiento de la infraestructura del Distrito Tec.....	150
12.2.1. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del Distrito Tec.....	150
12.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado del Distrito Tec.....	151
12.3. Programa de fomento de la movilidad sustentable del Distrito Tec.....	151
12.3.1. Subprograma de regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas del Distrito Tec.....	152
12.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública del Distrito Tec.....	152
12.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista del Distrito Tec.....	152
12.3.4. Subprograma de fomento a la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta del Distrito Tec.....	153
12.3.5. Subprograma de reconfiguración de corredores viales y peatonales del Distrito Tec.....	153
12.4. Programa de manejo integral del espacio público en el Distrito Tec.....	153
12.4.1. Subprograma de sustitución de arbolado del Distrito Tec.....	154
12.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del Distrito Tec.....	155
12.4.3. Subprograma de manejo y recuperación de bajo puentes y nodos del Distrito Tec.....	155
12.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas del Distrito Tec.....	155

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

12.4.5. Subprograma de mantenimiento del espacio público del Distrito Tec.....	156
12.4.6. Subprograma de manejo de residuos del Distrito Tec.....	156
12.4.7. Subprograma de señalización e imagen urbano del Distrito Tec.....	156
12.5. Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: "VECINOS VIGILANTES URBANOS" del Distrito Tec.....	156
12.6. Programa vinculación transversal del Distrito Tec.....	157
13.4. Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del programa Parcial.....	171
INDICES.....	171
ÍNDICE DE MAPAS.....	171
ÍNDICE DE CUADROS.....	172
ÍNDICE DE FIGURAS.....	173
GLOSARIO.....	175

## 1. ANTECEDENTES

### I.I. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2015: Programas de Reordenamiento Urbano

El Programa de Reordenamiento Urbano, definido dentro de los Programas de Conservación y Mejoramiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 (PDUMM) "[...] es aplicable a sitios en donde se ubican importantes equipamientos educativos, de salud y comerciales de impacto metropolitano, que requieren mejorar la interrelación con su entorno y mitigar los impactos que generan en el sector o zona donde se ubican"<sup>1</sup>.

Para ello, el PDUMM identifica polígonos definidos como zonas estratégicas que son áreas donde la implementación de programas de desarrollo que involucrarán, además de la autoridad municipal competente, a organizaciones académicas,

<sup>1</sup> Ayuntamiento de Monterrey. (2013). *Plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013 – 2015*.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

vecinales, no gubernamentales, entre otras, e impulse el desarrollo de un territorio, delimitado por un polígono, en donde predomina una misma vocación, en su aspecto social y urbano, a fin de llegar a una visión consensada.

A fin de llevar a cabo las acciones de reordenamiento urbano, se requiere desarrollar planes o programas específicos, a través de los cuales se pueda ordenar el uso y aprovechamiento del suelo, buscando la sana interacción entre las áreas que conforma cada polígono, cuya superficie se definirá en el plan o programa específico, siendo conformadas por las instalaciones del equipamiento respectivo y su área de influencia, o en su caso por las colonias o sectores habitacionales que requieran reordenar su estructura urbana.

Las acciones o políticas de reordenamiento urbano que serán aplicables a través del plan o programa específico pueden contener lo siguiente:

- p) Mejoramiento en la interrelación con las zonas habitacionales colindantes.
- q) Estrategias y políticas de movilidad sustentable, que impulse el transporte masivo y el no motorizado, además de desincentivar el transporte particular.
- r) Estrategias de incentivación de edificios para estacionamiento, en zonas estratégicas, y desincentivación del estacionamiento en la vía pública. Dentro de esta estrategia contemplar el aprovechamiento del subsuelo, en los espacios públicos, para la construcción de estacionamientos, bajo la figura jurídica o administrativa correspondiente.
- s) Habilitación de ciclorutas, que comuniquen a las zonas habitacionales con las instalaciones educativas, médicas o comerciales.
- t) Densificación intensa o moderada, en algunos casos con límites de alturas, buscando un paisaje urbano estético y humano, según las características previstas para el polígono.
- u) Mejoramiento de la imagen urbana y del espacio público, que fomenten la integración social.
- v) Mejoramiento de la habitabilidad, en las zonas residenciales, mediante opciones de entretenimiento y esparcimiento;
- w) Promoción del desarrollo social y económico en zonas deprimidas, buscando disminuir las desigualdades que pudieran existir en su entorno.
- x) Inclusión de estrategias ambientales, en los proyectos, obras y acciones urbanas.
- y) Revisión de la normativa urbanística.
- z) Ordenamiento de los usos del suelo, fomentando la mixtura de usos complementarios y compatibles, restringiendo los usos del suelo incompatibles.
- aa) Estrategias para el desarrollo de proyectos detonadores, que impulsen el mejoramiento urbano de la zona.
- bb) Estrategias de aprovechamiento de espacios públicos, subutilizados o abandonados.
- cc) Programa de seguridad, tanto al interior de las instalaciones o equipamientos,

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

como en las colonias colindantes o que se ubiquen dentro del polígono.  
dd) Otros.

Dentro del plano E03A, el PDUMM identifica como zona estratégica, y susceptible al programa de Reordenamiento Urbano, al polígono que incluye al campus Monterrey del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y sus colonias vecinas, en lo posterior llamado DistritoTec.

**I.2. Participación del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en colaboración con el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey, como coordinador del programa**

Para el desarrollo del presente Programa Parcial, el Instituto Municipal de Planeación y Convivencia de Monterrey (IMPLANc) estableció un convenio de colaboración con el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, en lo posterior Tecnológico de Monterrey, para que la institución participe económicamente y como coordinador para la elaboración del documento.

Los estudios preliminares para el presente Programa Parcial fueron iniciados por el Tecnológico de Monterrey desde enero de 2013 y la elaboración de este documento dio inicio formalmente en junio de 2014.

**I.3. Marco Legal**

La formulación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano del polígono definido como "DistritoTec" en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se encuentra fundamentado a lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** que textualmente dice: *"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias 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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico..."*

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

A su vez, y en íntima relación con lo antes citado, el artículo 115, fracción V, de la misma Ley Fundamental, así como los correlativos 23 y 131 de la Constitución Local impone que los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y que para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

**Por su parte, los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos disponen en lo conducente que, corresponde a los Ayuntamientos: “...Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local; Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven; Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, correspondiendo consecuentemente a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio en el entendido de que la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos”.**

Acorde con esas normas constitucionales y de carácter general, en Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, precisa en su artículo 10 que son facultades y obligaciones de los Municipios, entre otras el 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, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; promover los programas y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus municipios; y dictaminar y resolver las solicitudes de constitución de Polígonos de Actuación de su competencia; Evaluar, autorizar o negar las solicitudes de reagrupamiento parcelario que les sean presentadas, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes.

De manera particular, los artículos 84, 85, 86 y 87 de dicha Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establecen las disposiciones relativas a los programas parciales, como el presente, en cuanto a su objeto, contenido y procedimiento.

Además, la actual Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en sus artículos 300, fracción III, 301, 305 fracción V, 309, 310 y 311, así como la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en sus artículos 41 Bis-9 al 41 Bis-28, inclusive, incluyen en su articulado, la primera, instrumentos de fomento al desarrollo urbano como lo son los Polígonos de Actuación, reagrupamiento parcelario e incremento en densidades, mientras que la segunda Ley posibilita la aplicación del

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Impuesto de Mejoría Específica de la Propiedad y a través de los cuales se permitirá la ejecución de acciones e inversiones con la participación, según corresponda, de los sectores público, social y privado, a través de las cuales estaremos en posibilidad de regenerar y redensificar el centro de nuestra ciudad, entre otros proyectos que a futuro se consideren en materia del desarrollo urbano municipal sustentable, la elaboración, consulta y aprobación del presente Programa Parcial se encuentra justificada al darse 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 regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

Igualmente, resulta procedente autorizarse a través del presente Programa, la delimitación de polígonos para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones, entre otras, en las áreas de actuación 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, a través de un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Finalmente, el presente Programa Parcial se considera de interés público según lo dispone el artículo 136 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ya que su contenido se justifica en consideraciones técnicas y sociales. Al mismo tiempo, el presente Programa Parcial implica la ampliación, alineamiento o prolongación de calles, la construcción de calzadas, así como el embellecimiento, ampliación y saneamiento de parques, jardines y otras obras destinadas a prestar servicios de beneficio colectivo, lo que constituyen acciones de utilidad pública.

#### **I.4. Metodología**

Para la realización del presente Programa Parcial, se tomó como base la “Guía metodológica para la elaboración de programas de desarrollo urbano”, desarrollada por la Secretaría de Desarrollo Social en 2012, la cual fue ajustada para contemplar:

1. Base jurídico – legal y administrativa
2. Análisis de la problemática y diagnóstico
  - a. Diagnóstico participativo
  - b. Diagnóstico descriptivo
3. Análisis FODA
4. Visión
5. Estrategias
6. Programas
7. Instrumentos

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **I.5. Delimitación de la Zona Estratégica**

La zona estratégica DistritoTec es un polígono localizado al sur de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM). Está formado por 452.36 hectáreas (ha) y se caracteriza por contar con el campus insignia de una de Tecnológico de Monterrey, el cual sirvió como detonador de la actual configuración del espacio urbano (Mapa 1).

El PDUMM lo define de la siguiente manera:

- Al norte las calles E. Martínez Celis hasta José Alvarado, y José Alvarado hasta el Río La Silla;
- Al oriente el Río La Silla;
- Al sur el Arroyo Seco,
- Y al poniente, las calles Particutín hasta Río Pánuco; Río Pánuco hasta Río Aguanaval; y Río Aguanaval hasta el Arroyo Seco.

Para fines del diseño de este programa parcial, el DistritoTec se conformó por las siguientes colonias, fraccionamientos y polígonos:

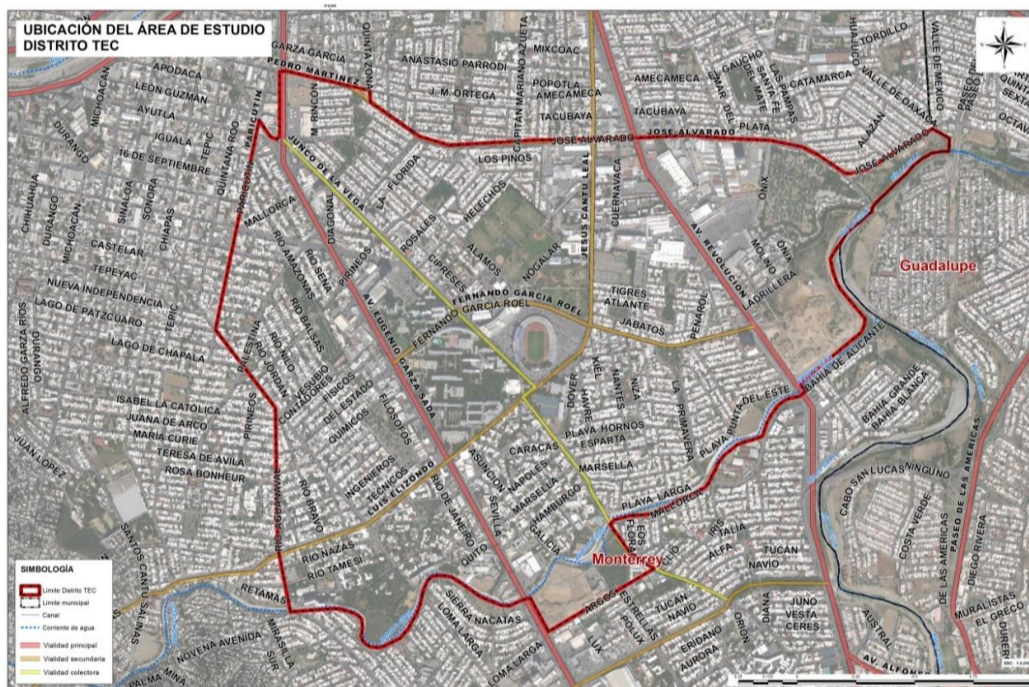
1. Altavista (Incluye Nueva España)
2. Ancón del Huajuco (A partir de la avenida José Alvarado hacia el sureste)
3. Buenos Aires (De José Alvarado hacia el sur)
4. Cerro de la Silla
5. Fraccionamiento Estadio (Primer y Segundo sector)
6. Jardines de Altavista
7. L.T.H.
8. La Primavera (Incluye primer sector y tercer sector)
9. Ladrillera
10. México
11. Narvarte
12. Plaza Revolución
13. La Florida
14. Rincón de Altavista
15. Roma (Desde Paricutín hacia el sureste)
16. Sin Nombre de Colonia 34 (Tecnológico de Monterrey e industrias vecinas)
17. Sin Nombre de Colonia 35 (empresas industriales y comerciales sobre la avenida Revolución)
18. Tecnológico (Tecnológico ampliación)
19. Valle Primavera
20. Villa Estadio
21. Villa Florida y Residencial Florida

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 1. Polígono del Distrito Tec y Zona impactada por la urbanización.**



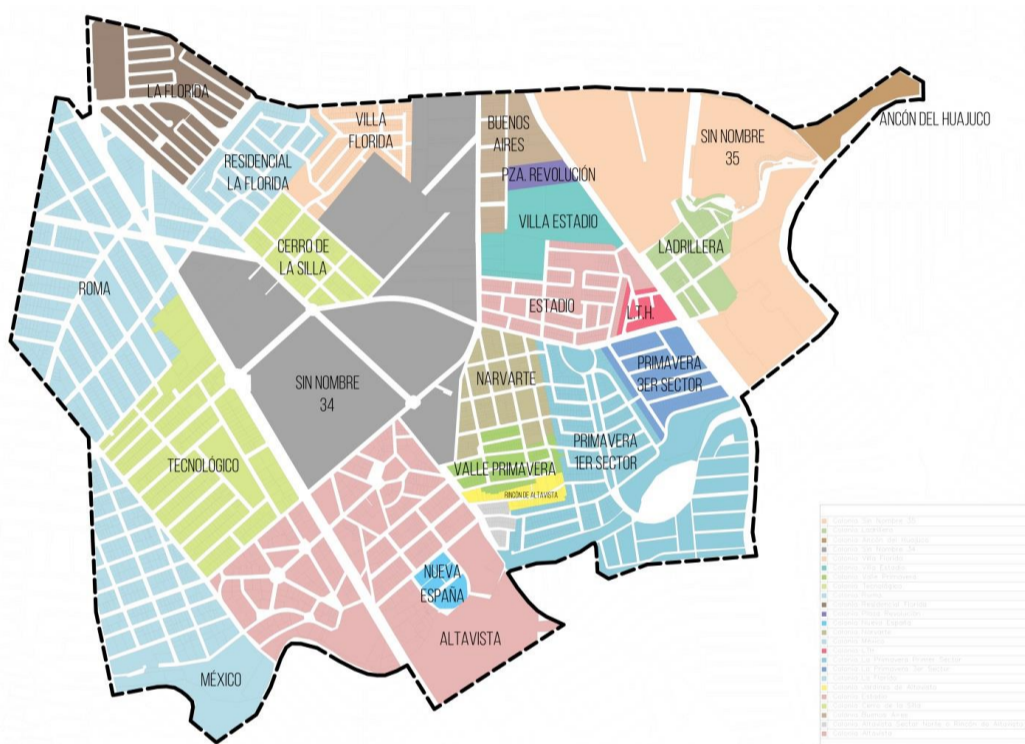
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 2. Colonias del DistritoTec.**



Fuente: IMPLANc, 2015.

## I.6. Congruencia con los niveles superiores de planeación

El presente Programa Parcial busca implementar a nivel del DistritoTec diversas estrategias propuesta por los Programas de Desarrollo Urbano de los niveles superiores de planeación, como se indica a continuación.

### I.6.1. Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2018

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano contiene una serie de estrategias y líneas de acción dirigidas a promover el Desarrollo Urbano Sustentable. Varias de ellas, aplican directamente a los criterios que son impulsados por el presente Programa Parcial.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Estrategia 1.2** Mejorar los instrumentos en materia de planeación y gestión urbana para fomentar ciudades compactas. A través de las siguientes líneas de acción:

1. Promover la inclusión de estrategias para fomentar la ciudad compacta, en los PDU.
2. Fomentar entre los gobiernos locales la implementación de mecanismos que permitan recuperar la plusvalía del suelo a favor de la ciudad.
3. Impulsar con los ayuntamientos la adopción de reglamentaciones que establezcan porcentajes de vivienda social y vertical en los nuevos desarrollos.
4. Impulsar la inclusión de criterios de accesibilidad universal en los reglamentos locales que inciden en el diseño de las vialidades.
5. Realizar estudios sobre los requerimientos de cajones de estacionamientos en normativas locales, para hacer eficiente su uso.

**Estrategia 1.4** Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados. Mediante las siguientes líneas de acción:

1. Promover ajustes a densidades y alturas permitidas para impulsar la vivienda vertical y la redensificación de zonas estratégicas en las ciudades.

**Estrategia 1.5** Apoyar la construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zonas urbanas estratégicas. Mediante las siguientes líneas de acción:

5. Priorizar el apoyo a proyectos que promuevan la movilidad urbana sustentable.

**Estrategia 2.2** Impulsar la sustentabilidad social, promoviendo una cultura de convivencia y participación ciudadana y fortaleciendo el tejido social de las comunidades. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Fomentar procesos de participación comunitaria que tengan incidencia en la planeación e implementación de estrategias de mejoramiento urbano.
9. Diseñar estrategias para evitar que los procesos de renovación urbana expulsen a la población originaria.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Estrategia 2.3** Promover la sustentabilidad económica del desarrollo en las ciudades y sus barrios. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Promover un crecimiento policéntrico en zonas con potencial económico.
2. Incentivar la mezcla de usos de suelo para generar oferta de bienes y servicios cercanos a la vivienda.
4. Fomentar la provisión de equipamientos e infraestructura que respondan a la vocación económica de las ciudades.
5. Concertar la aplicación de recursos públicos, privados y de banca de desarrollo, en proyectos que impulsen la sustentabilidad económica de las ciudades y barrios
6. Identificar y promover las ventajas competitivas de cada ciudad, para coadyuvar a su crecimiento económico local.
8. Establecer incentivos normativos, fiscales y financieros para generar nuevas centralidades urbanas en zonas carentes de fuentes de trabajo y equipamiento.

**Estrategia 3.1** Implementar instrumentos que procuren una oferta de suelo apto para atender las necesidades de desarrollo urbano y vivienda. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Aumentar y diversificar las fuentes de financiamiento, tanto públicas como privadas, que participen en los procesos de urbanización.
2. Aprovechar los productos financieros del Gobierno de la República y el apoyo de banca de desarrollo para ejecutar proyectos urbanos.
6. Detectar zonas para el reciclaje urbano y desarrollar proyectos de usos mixtos y vivienda con mezcla de ingresos.

**Estrategia 3.3** Aplicar en coordinación con gobiernos locales instrumentos de financiamiento que permitan recuperar plusvalías a favor de la ciudad. Mediante las siguientes Líneas de Acción:

1. Incentivar que los gobiernos locales retengan el control de los derechos por arriba del coeficiente básico.
2. Fortalecer instrumentos para captar la plusvalía generada por intervenciones y mejoras en el entorno urbano.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Estrategia 4.3** Promover una cultura de la movilidad urbana sustentable. Mediante las siguientes Líneas de acción:

1. Reducir las necesidades de movilidad fomentando la existencia de desarrollos con equipamiento, servicios e infraestructura.
2. Promover el mantenimiento y modernización de la infraestructura vial y de transporte bajo criterios de "calle completa", seguridad y eficiencia.
3. Incentivar proyectos de recuperación, ampliación y mantenimiento de infraestructura peatonal y ciclista para incrementar viajes sustentables.
5. Impulsar sistemas públicos de bicicletas.
7. Promover entre actores públicos y privados el desarrollo de sistemas orientados a racionalizar el uso del automóvil a nivel institucional.
8. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y estacionamiento de vehículos privados.
9. Desarrollar y poner en práctica un programa integral de cultura de respeto para el uso de la infraestructura vial.
10. Priorizar al peatón en las políticas de movilidad urbana

**I.6.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2030**

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en su página 46, señala lo siguiente:

*“El crecimiento poblacional esperado en la Zona Conurbada de Monterrey deberá ser orientado hacia la compactación de las zonas ya urbanizadas y en mínima proporción hacia el crecimiento de nuevas zonas urbanas. Esto será más detalladamente tratado en la política 4 de este documento, fomentando su distribución de la siguiente manera:*

- *Densificación de las áreas urbanizadas (ver programa 4.1. en el que se estima que un tercio de ese crecimiento puede quedar en las zonas de recuperación y consolidación).*
- *Nuevos enclaves urbanos en zonas de relocalización de industrias en el primer y segundo anillo de la Región Conurbada de Monterrey; en la figura de regeneración urbana integral, con densidades medias y altas (según programa 4.1) y que pueden permitir absorber otro tercio del crecimiento poblacional.*
- *Nuevo crecimiento: que se orienta para ser realizado en el Corredor 2030 y en menor medida en las ciudades de la región periférica, pero en todos los casos*

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

*con carácter de núcleo urbano completo, absorbiendo el tercio de crecimiento restante.”*

**I.6.3. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025**

En cuanto al PDUMM, en su nivel estratégico, indica en su página 98:

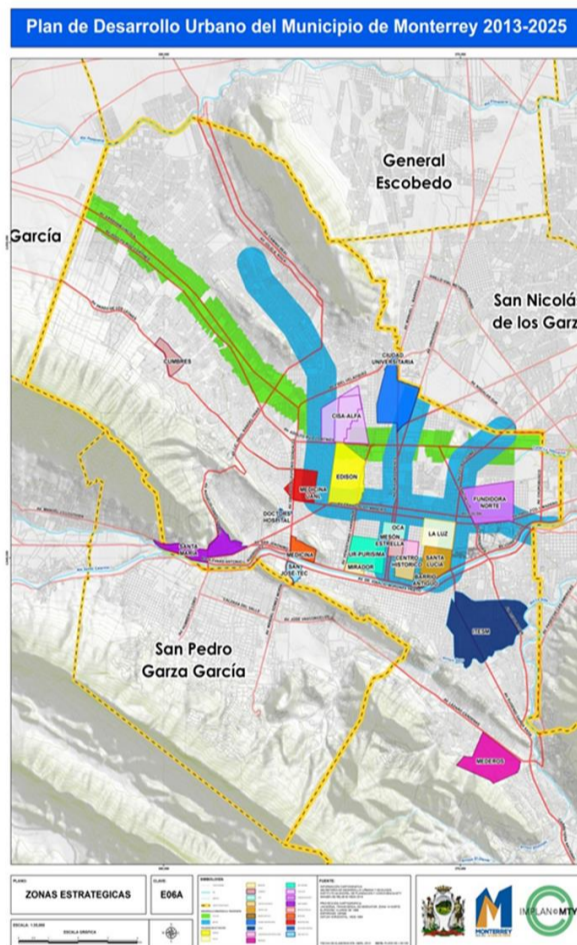
*"Sin embargo las necesidades de la ciudad, se deben atender, además del crecimiento y ordenamiento del suelo, mediante programas específicos que contemplen estrategias de mejoramiento de las áreas ya urbanizadas, que complementen al ordenamiento urbano, y en este caso el Plan identifica la necesidad de desarrollar programas de Conservación y Mejoramiento Urbano, mediante una política de Fomento a la Reocupación, Regeneración y Redensificación Urbana, a base de Polígonos de Actuación”...*

Para ello señala una serie de zonas o polígonos estratégicos sujetos a Programa Parcial, en donde se deberán implementar de manera detallada las políticas de mejoramiento, consolidación y regeneración que establece el Plan en su conjunto. Dentro de éstas se localiza el polígono definido como "DistritoTec", como se muestra en el mapa a continuación:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Figura 1. Zonas estratégicas. PDUMM 2013-2025.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025.

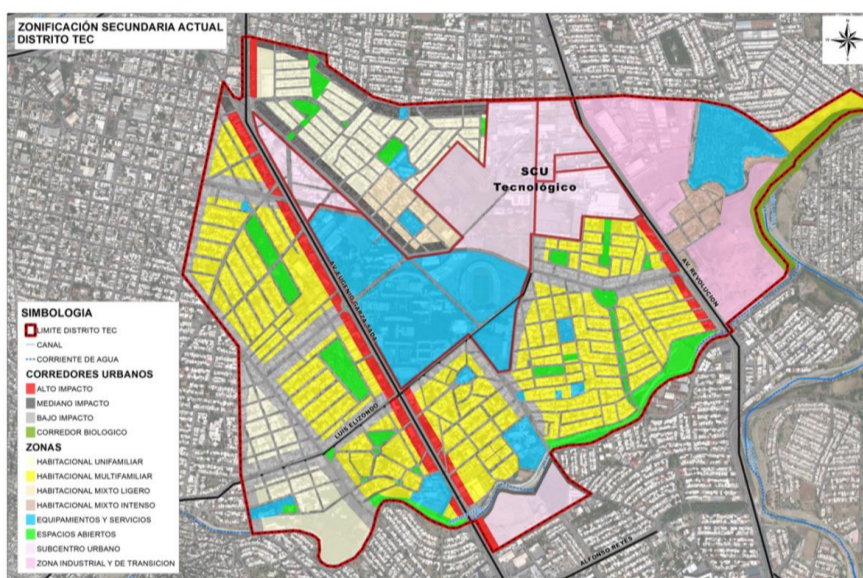
Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 3. Zonificación actual del DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025.



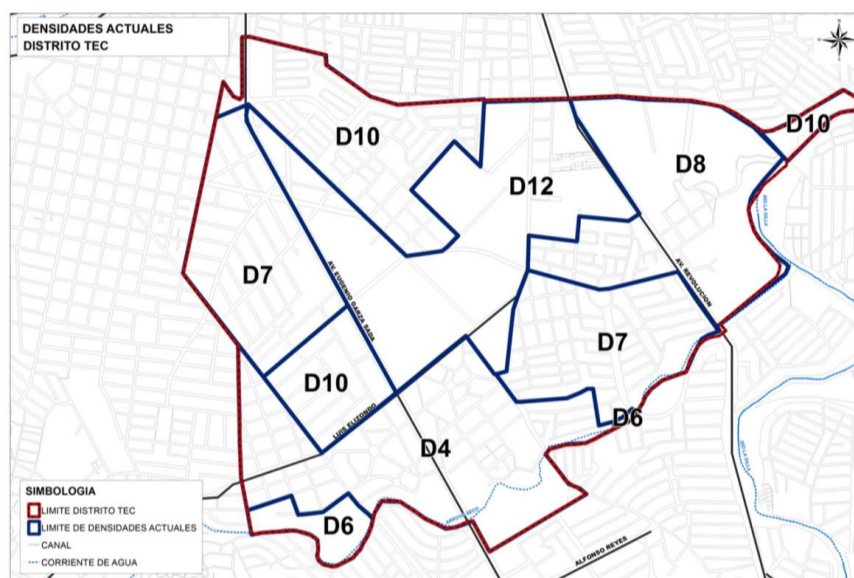
Fuente: Urbis Internacional basada en información del PDUMM 2013-2025.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 4. Densidades actuales en el DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025.



Fuente: Urbis Internacional basada en información del PDUMM

## 2. Participación de los vecinos de las colonias del DistritoTec

### 2.1 Programa de reuniones con vecinos

En junio de 2014, se inició el *Programa de reuniones con vecinos* que, a través de un proceso participativo que convocara a todos los actores del DistritoTec, buscó:

1. Detonar la reflexión, el diálogo y el intercambio de ideas,
2. Construir una visión compartida para el desarrollo de la zona,
3. Activar e identificar liderazgos para generar sinergias,
4. Generar acuerdos que permitan la ejecución de acciones de mejora.
5. Con todo lo anterior, proveer de información a procesos de diseño técnico y avanzar en la construcción de una comunidad participativa e innovadora.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

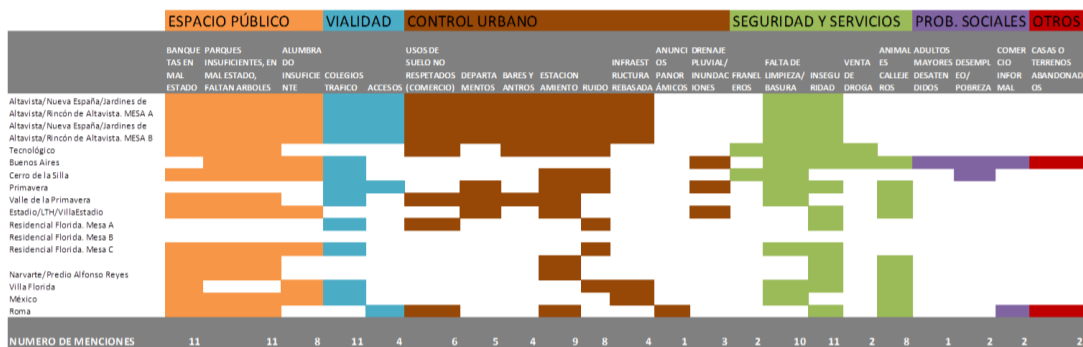
Para el logro de estos objetivos se llevaron a cabo las siguientes actividades\*:

1. Una reunión general con vecinos de las colonias de la zona para obtener un panorama amplio de las expectativas e inquietudes acerca de los problemas, situaciones o asuntos a resolver.
2. Una serie de sesiones de trabajo individuales por colonia para generar la visión de la colonia, detallar la información sobre situaciones a resolver, generar propuestas de solución, diseñar una estructura organizativa para la gestión y/o implementación de las propuestas, así como algunos otros tópicos de interés de los participantes.
3. Tareas de análisis y síntesis de la información por el equipo de analistas del proyecto.
4. Documentación permanente y continua de todas las reuniones, tanto generales como individuales.
5. Juntas de trabajo y/o retroalimentación con el equipo de facilitadores y documentadores.
6. Inclusión de información sobre avances y resultados en los medios de comunicación de la iniciativa DistritoTec.
7. Una reunión de cierre y convivencia general con vecinos de las colonias de la zona.
8. Implementación de actividades de seguimiento y fortalecimiento al trabajo iniciado.

Las sesiones de trabajo fueron guiadas en su mayor parte por un grupo de profesores y directivos del Tecnológico de Monterrey, con experiencia en trabajo en comunidades y en el manejo de metodologías de consenso, las cuales promueven una participación equilibrada de todos los asistentes, permiten la libre expresión de ideas, el respeto por las opiniones expresadas y la toma de decisiones participativa. Con todo esto, se pretende hacer eficiente el uso del tiempo de los vecinos que participan en las reuniones y el logro de resultados concretos.



Figura 2. Problemas urbanos a partir de consulta ciudadana.



Fuente: Diagnóstico Participativo colonias DistritoTec.

Se destacan las siguientes problemáticas:

1. Banquetas en mal estado, destrozadas, sin pavimentar o inexistencia de las mismas.
2. Exceso de basura, problemas en la recolección de basura y limpieza de espacios públicos y privados.
3. Exceso de tráfico y complicaciones viales.
4. Estacionamiento en vía pública incorrecto (bloqueo de cocheras, autos abandonados, franeleros, etc.).
5. Falta de luminarias, intensidad inadecuada o fallas en las existentes.
6. Exceso de ruido (generalmente nocturno) por fiestas, peleas, gritos, etc.
7. Mal estado de los parques o ausencia de áreas verdes. Pocos árboles o poda inadecuada/mutilación de árboles.
8. Robos y asaltos en general. Falta de vigilancia, inexistencia/insuficiencia de rondines de patrullaje.

Adicionalmente, algunas colonias han mostrado su preocupación por la mezcla desordenada en los usos de suelo, construcciones irregulares y desarrollos inmobiliarios que no han previsto y cumplido con las normas de estacionamiento.

El programa de reuniones con vecinos estableció las bases para el diagnóstico y diseño de estrategias de desarrollo para el presente Programa Parcial.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

## **2.2 El rol del Tecnológico de Monterrey**

En 2013, el liderazgo del Tecnológico de Monterrey decide anunciar el inicio del trabajo en el proyecto DistritoTec, reconociendo su relación histórica con ese espacio y la **responsabilidad** de trabajar en conjunto. Con los actores relevantes, ha impulsado la creación de **una comunidad dinámica, segura e inspiradora que atraiga y retenga talento**, comprometiendo **\$500 millones USD de inversión propia a 15 años** para el proyecto.

Este compromiso, donde el rol de la academia y la sociedad civil cobra importancia para asegurar la permanencia del proyecto en el largo plazo, permite iniciar la configuración de una iniciativa de transformación urbana con un enfoque integral. El proyecto se estructura bajo la visión de vincular productivamente a la academia, las empresas y los gobiernos para la innovación y el emprendimiento, el impulso a un ecosistema urbano que atraiga y retenga talento, y el ordenamiento para generar valor para todos los involucrados.

Esto, se une al proceso de transformación institucional donde se destaca el enfoque en investigación, innovación y emprendimiento; el paso a un nuevo modelo educativo llamado Tec21, la atracción de mejores estudiantes y la atracción y formación de personal altamente capacitados entre los que se destaca el rol de los profesores.

Así mismo, durante el 2013 el Tecnológico de Monterrey inició el trabajo para el desarrollo del Plan Maestro del campus Monterrey, que fue presentado en febrero de 2014, bajo una visión integral de formación, que favorece la conexión y vinculación de las diferentes áreas y con el entorno urbano.

En este sentido, el Tecnológico de Monterrey ha definido áreas que se mantienen como el corazón académico del campus, nuevos espacios deportivos que, potencialmente, se volverán públicos y el desarrollo de un clúster de investigación, innovación y emprendimiento para impulsar la productividad y competitividad de Monterrey, Nuevo León, y México.



Figura 3. Plan Maestro Campus Monterrey, 2014.



Fuente: Una visión que transforma. Tecnológico de Monterrey, 2014

## 2. MEDIO FÍSICO Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

### 2.1 Urbanización

El proceso de urbanización del DistritoTec se inició en 1929 con el fraccionamiento de la colonia Altavista. Este proceso inició en 1935, con la instalación de varias colonias residenciales: la Colonia Roma y el Contry Club de Golf, posteriormente convertido en la colonia Contry (1955). Esta zona empezó a desarrollarse de forma intensa tras la construcción del campus insignia del Tecnológico de Monterrey en 1947, que ha provocó también la urbanización de cerros vecinos como la Loma Larga y La Campana.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Actualmente, el polígono del DistritoTec se encuentra totalmente urbanizado, sin espacio disponible y sin reservas territoriales aparentes. Diversos escurrimientos menores han sido ocupados por vialidades. Así mismo, las planicies de inundación del Arroyo Seco y del Río La Silla, han sido substituidas por asentamientos tanto regulares (Colonia Rincón de la Primavera) como irregulares (La Boquilla).

### **2.3. Morfología y Riesgos Geológicos**

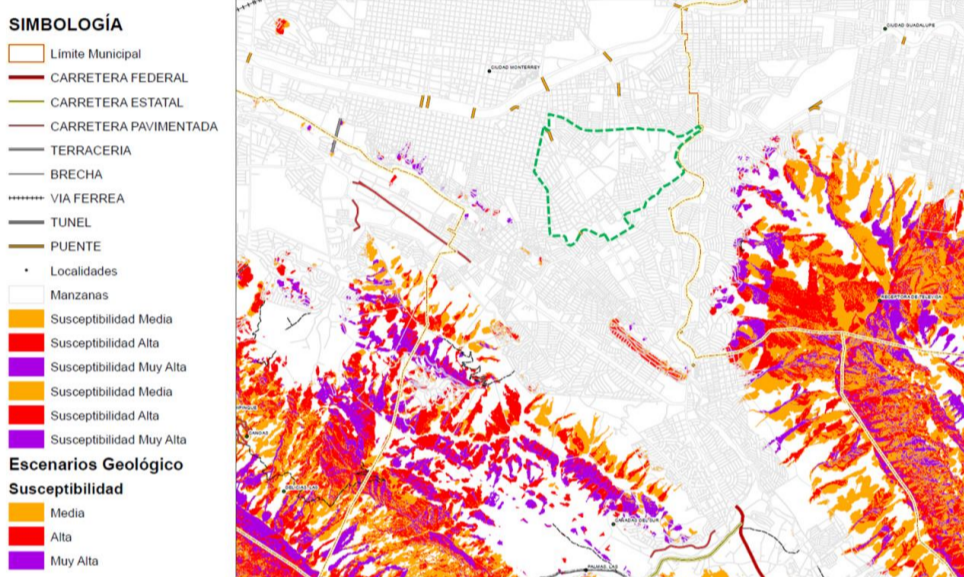
El DistritoTec es un plano inclinado con pendiente promedio del orden de 3%, que se deriva del cerro de la Loma Larga, y se dirige en dirección suroeste – noreste hasta su punto más bajo localizado en el Río la Silla, entre los municipios de Monterrey y Guadalupe. Al sur del polígono, existe otro plano inclinado de menor dimensión que conduce hacia el Arroyo Seco.

En materia geológica no se detectan riesgos particulares al interior del DistritoTec (Mapa 5). Los suelos son fundamentalmente vertisol y litosol, ubicados sobre lutita, con algunos yacimientos de calizas.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 5. Topografía y riesgos geológicos.**



Fuente: Atlas de Riesgos de la Zona Metropolitana de Monterrey, 2010.

## 2.4. Hidrología superficial

El Distrito Tec se fue desarrollando sobre escurrimientos naturales. El mapa de *Hidrología de Monterrey* de 1940 (Mapa 6) muestra escurrimientos localizados sobre las actuales Avenida del Estado y la calle Ricardo Covarrubias y un arroyo sobre la calle José Alvarado (Mapa 3).

El Arroyo Seco y el Río La Silla existían con condiciones similares a las actuales. Adicionalmente, un arroyo bifurcado, que descargaba las aguas al Río La Silla, existía la zona, con una rama localizada donde actualmente está el campus del Tecnológico de Monterrey, atravesando los jardines y el Estadio Tecnológico, y otra sobre la actual calle Ricardo Covarrubias; atravesando a nivel la avenida Revolución.

De acuerdo a lo reportado por el diagnóstico generado por los vecinos, estas zonas presentan problemas de encharcamiento o inundación, posiblemente derivados de las estructuras naturales anteriores. Así mismo, el paso deprimido sobre Av. Revolución constituye un obstáculo al recorrido natural del agua.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

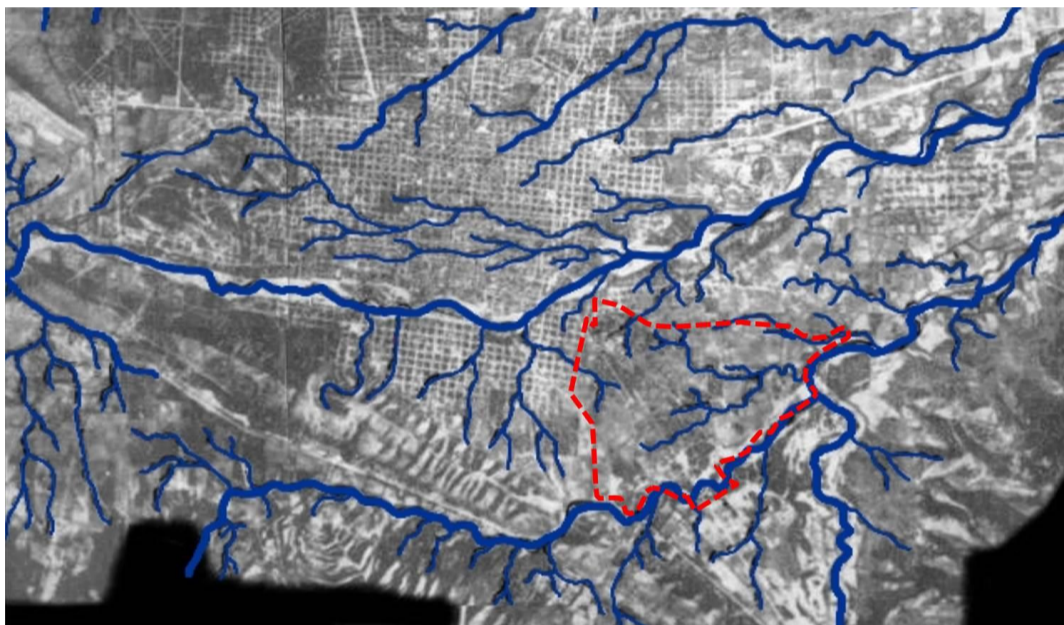
Aunque el Atlas de Riesgos de la zona Metropolitana de Monterrey define al DistritoTec como un área de riesgo hidrometeorológico de nivel bajo (Mapa 4), las siguientes áreas presentan situación de riesgo:

1. Arroyo principal del Distrito (Sin nombre), en su desembocadura con el Río La Silla, se localiza un asentamiento irregular en el predio Alfonso Reyes, particularmente a lo largo del callejón Jesús Arreola; entre los terrenos del desarrollo Nuevo Sur y el Panteón. Esta zona es de muy alto riesgo, y prácticamente imposible de solucionar técnicamente debido a la confluencia de dos corrientes de agua intensas. Es urgente reubicar a esta población.
2. A lo largo del Arroyo Seco, en diferentes puntos de cruce de calles y de estrechamientos, como lo marca el Atlas de Riesgo, existen riesgos de nivel alto y muy alto, por lo que se considera dicho cauce como un elemento **no urbanizable; que tampoco es susceptible de habilitación como paseo.** En la desembocadura del Arroyo Seco, hacia el Río la Silla se localiza la colonia Rincón de la Primavera la cual sufre constantes inundaciones por desbordamiento de ambos cauces; no obstante se localiza fuera del polígono.
3. A lo largo del Río La Silla, aunque en su margen oriente y fuera del polígono del DistritoTec, con áreas de inundación de muy alto riesgo debido a la urbanización irregular de la planicie de inundación natural por la colonia El Realito.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 6. Hidrología del DistritoTec en 1940.**



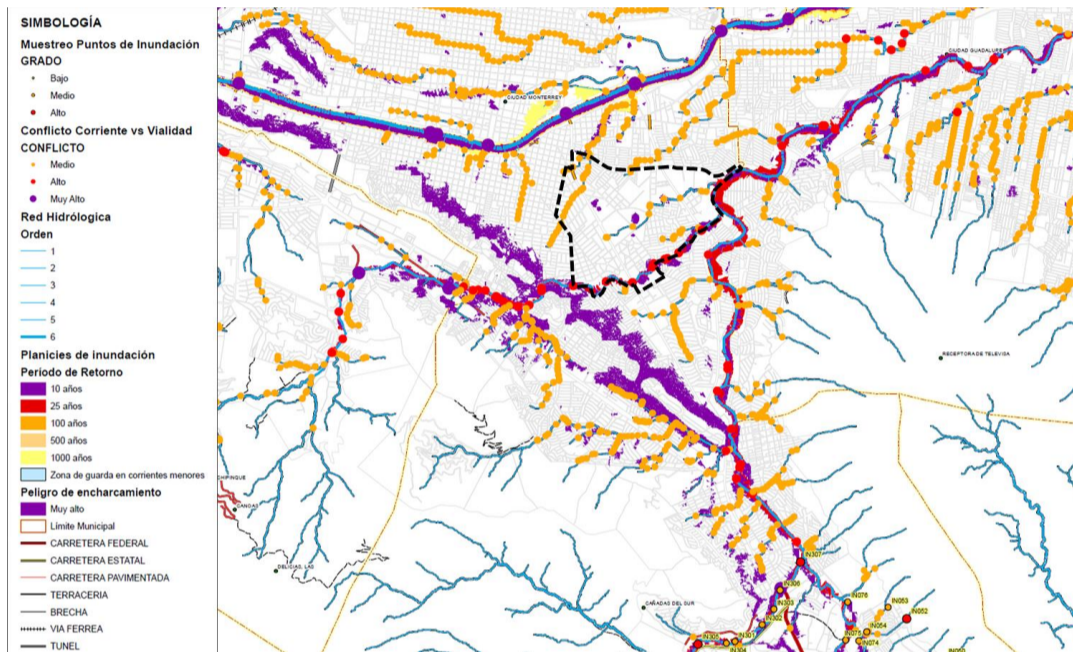
*Fuente: SIMAP, 2003.*

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 7. Riesgos de inundación.**



Fuente: Atlas de Riesgos de la Zona Metropolitana de Monterrey, 2010.

## 2.5. Problemática ambiental: Flora y Fauna natural

### 2.5.1. Flora

La zona aledaña a los ríos y arroyos originalmente era tierra de desarrollo forestal característico de los ríos de Nuevo León, donde se destacaba la presencia de grandes sabinos. La reciente deforestación de sabinos realizada por la Comisión Nacional del Agua entre 2012 y 2013, con el objetivo de incrementar la capacidad de tránsito de agua pluvial para evitar inundaciones, representó un severo impacto a la flora y fauna silvestre.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **2.5.2. Fauna**

El Arroyo Seco y el Río La Silla siguen funcionando como corredores riparios, aunque están muy impactados por la urbanización. En ellos aún se percibe una gran cantidad de insectos y aves propias de la región; destacándose carpinteros, colibríes, charas verde y azul (azulejo), Luis Bienteveo, diversas especies de urraca, y chipes de muchas variedades. En temporada migratoria se observan patos y garzas; en temporada otoñal, zopilote y auras.

Las aguas del Río La Silla manifiestan presencia de peces regionales, además de algunas especies de introducidos (guppys y espadas); asimismo hay tortugas, sapos y ranas.

Entre las especies de mamíferos se observan con frecuencia zorra gris, tlacuache, ardilla, ardillón, comadreja, liebre y conejo. Ocasionalmente se han observado coatís, oso negro y pecarís de collarín, que provienen del Cerro de la Silla.

### **2.6. Medio ambiente urbano**

Actualmente, el 8.56% del territorio del DistritoTec tiene espacios abiertos para uso recreativo o paisajístico. Si bien esto representa un promedio de 18.89 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, por encima del estándar internacional de 9 m<sup>2</sup> por habitante (OMS), el 57% de estas áreas son propiedad del campus Monterrey del Tecnológico de Monterrey, a las cuales actualmente no tienen acceso libre los habitantes del sector. Por consiguiente, en el DistritoTec se cuenta con 8.04 m<sup>2</sup>/habitante disponibles, dada una densidad bruta neta actual de 45.31 habitantes por hectárea. (Cuadro 1)



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 1. Estadísticas de espacios verdes DistritoTec.**

TIPO	ÁREA M2	PORCENTAJE	
ÁREA DEPORTIVA TEC	107,938.10	2.39%	
ÁREA VERDE CAMPUS	114,496.75	222,434.85	2.53%
PARQUES	142,108.06	3.14%	
CAMELLONES Y ROTONDAS	22,585.80	164,693.86	0.50%
<b>SUMA ÁREA VERDE</b>	<b>387,128.71</b>	<b>387,128.71</b>	<b>8.56%</b>
PANTEÓN JARDÍN	86,741.94	1.92%	
VACÍO URBANO	326,043.14	7.21%	
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>799,913.79</b>	<b>17.68%</b>	
<b>ÁREA DISTRITO TEC</b>	<b>4,523,650.00</b>	<b>100.00%</b>	
POBLACIÓN EN CENSO 2010 INEGI		20,496	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	HABITANTES POR HECTÁREA	45.31	
<b>M2 DE ÁREA VERDE</b>	<b>GENERAL</b>	<b>18.89</b>	
	SIN CONTAR COMPUS DEL TECNOLÓGICO	8.04	

Fuente: Urbis Internacional en base a análisis geográfico basado en foto aérea de Google.

### 3. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

#### 3.1. Infraestructura de agua y drenaje

El DistritoTec cuenta en algunas secciones con ductos principales de 30 y hasta 48 pulgadas que permiten un abastecimiento necesario.

El drenaje sanitario también es excedente, puesto que lo atraviesan diversos colectores maestros de carácter metropolitano, aunque en su mayoría están desgastados y presentan erosión<sup>2</sup>.

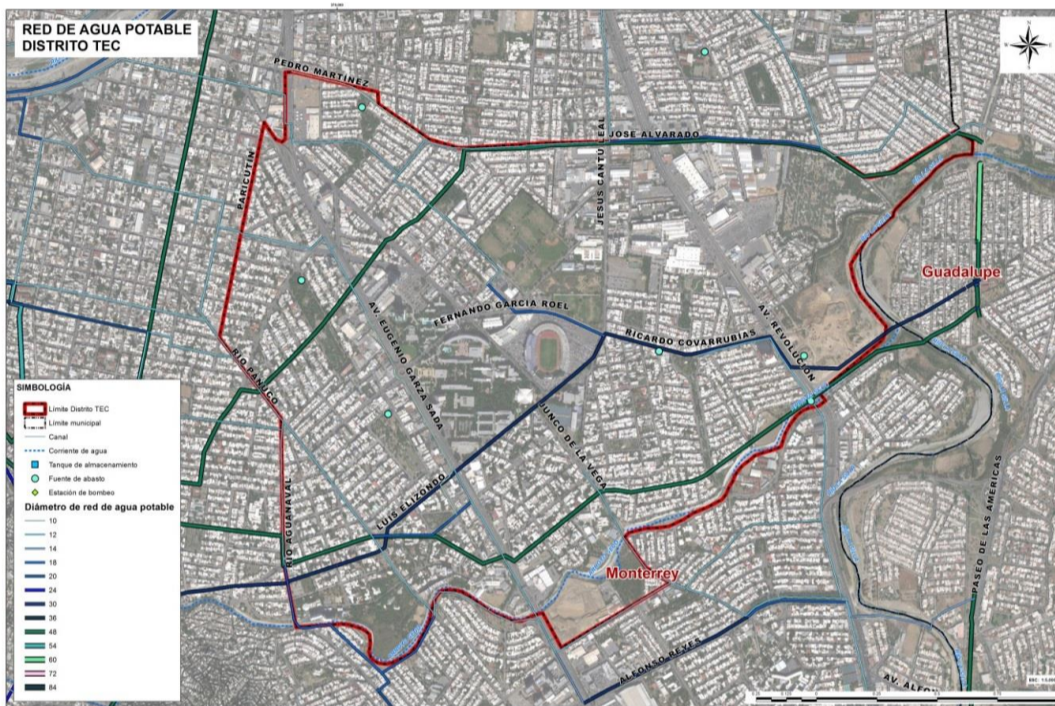
<sup>2</sup> De acuerdo a información de Agua y Drenaje de Monterrey

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 8. Infraestructura de agua.**



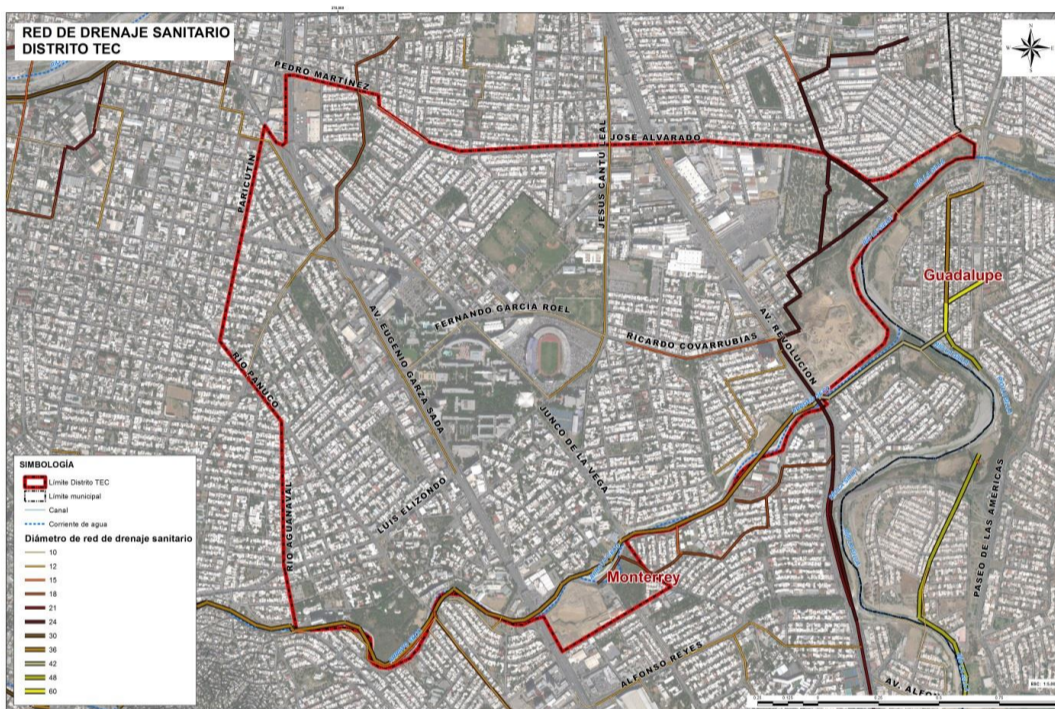
Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 9. Infraestructura de drenaje.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

### 3.2. Infraestructura de manejo del agua pluvial

La infraestructura pluvial dentro del Distrito Tec está constituida por una línea principal que desciende de un tridente localizado al interior del campus del Tecnológico de Monterrey, y luego de un giro de 90° es conducido por la calle J. Cantú Leal, ante un terreno deportivo, donde presenta otro giro de 90° para avanzar por la calle Atlético de Bilbao. Enseguida conecta a unos ductos de 2 y 2.5 m de diámetro, para llegar al Río La Silla (Mapa 11)

Los giros mencionados ocasionan acumulación de material (desde basura, azolve, materia orgánica, entre otros) por lo que el drenaje no funciona adecuadamente, pues requiere desazolve.

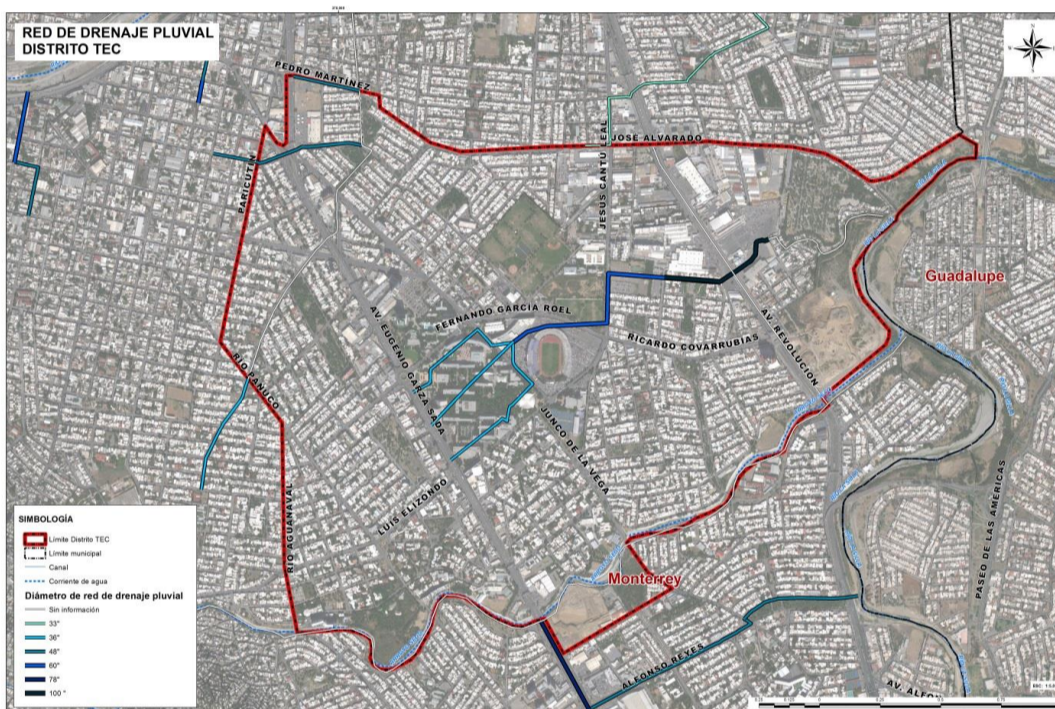
Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por otra parte, el resto del escurrimiento baja por gravedad sobre la estructura vial y presenta algunas deficiencias, sobre todo en la zona de la avenida Ricardo Covarrubias, según el Diagnóstico Participativo.

**Mapa 10. Infraestructura de manejo del agua pluvial.**



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



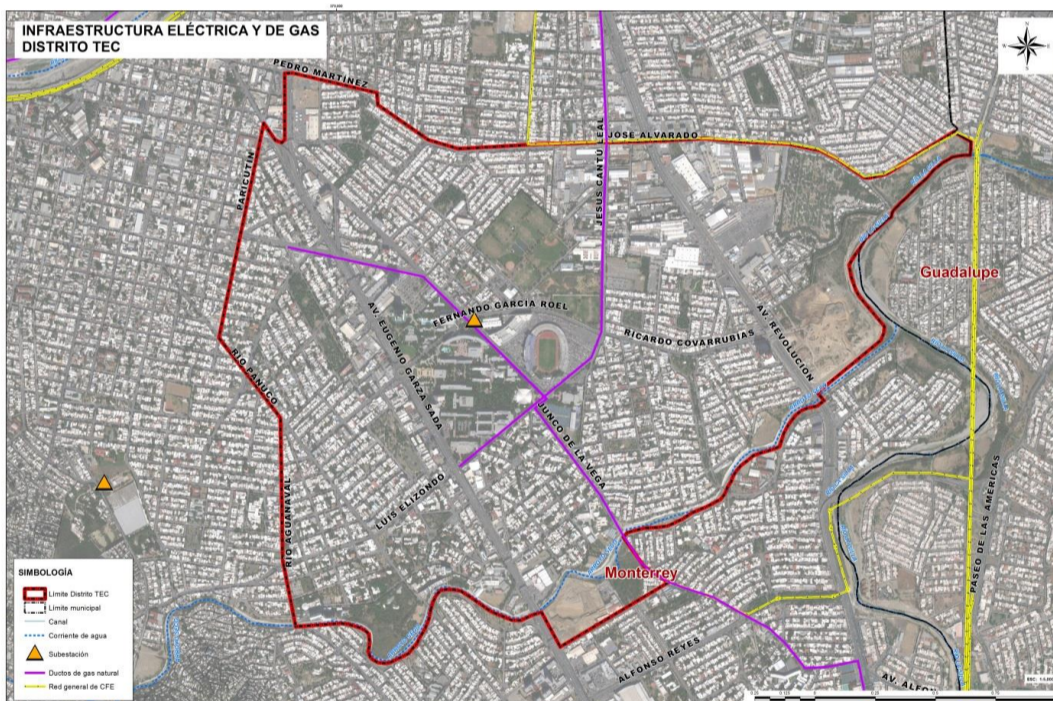


**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### 3.3. Infraestructura eléctrica y de gas

En cuanto a la infraestructura eléctrica, conforme a los reportes generados por el programa de reuniones con vecinos, existe una aparente carencia de carga suficiente para absorber el crecimiento que ha tenido la zona, tanto de oficinas como de vivienda, por lo que es un aspecto que se deberá analizar con detenimiento. Mientras tanto, la infraestructura de gas tiene excedente en la actualidad, debido a la salida de varias fábricas que consumían este energético, por lo que no presenta problemática.

Mapa 11. Infraestructura eléctrica y de gas.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **3.4. Usos de suelo**

Para el análisis de los usos de suelo, se realizó un levantamiento en campo de los predios que conforman al *DistritoTec* en el cual se contemplaron:

1. Zonificación secundaria actual definida por el PDUMM.
2. Usos de suelo generales, con respecto a las clasificaciones propuestas por el PDUMM.
3. Usos de suelo desagregados, con base en las clasificaciones propuestas por el PDUMM y detalladas para los casos particulares de:
  - a. Equipamiento: instalaciones religiosas, culturales, educativas y deportivas.
  - b. Vivienda, en todos sus tipos y segmentos.

Por reflejar una situación más cercana a la realidad actual de los usos de suelo del *DistritoTec*, se presentan a continuación los usos de suelo desagregados. La clasificación con respecto a los usos de suelo generales se puede encontrar en el Anexo A del presente documento.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 2. Usos de suelo desagregados.**

	TOTAL GENERAL ÁREA	PORCENTAJE DEL TOTAL DEL DISTRITO TEC	PORCENTAJE DEL TOTAL DEL TOTAL PRIVATIVO
<b>DISTRITO TEC</b>	<b>4,523,650</b>	<b>100%</b>	
<b>TOTAL DELIMITADO</b>	<b>3,428,661</b>	<b>76%</b>	<b>100%</b>
Bodegas	83,741	2%	2%
Comercio	168,230	4%	5%
Complejo urbano	127,771	3%	4%
Educación	360,524	8%	11%
En construcción	9,535	0%	0%
Estacionamiento	122,536	3%	4%
Industria	63,024	1%	2%
Instalaciones culturales	23,359	1%	1%
Instalaciones deportivas	245,295	5%	7%
Instalaciones religiosas	11,023	0%	0%
Oficinas	63,617	1%	2%
Panteón	86,742	2%	3%
Parques y áreas verdes	142,108	3%	4%
Residencia con comercio	30,214	1%	1%
Residencia con servicios	42,311	1%	1%
Residencia con unidades en renta	197,949	4%	6%
Residencia estudiantil	19,184	0%	1%
Residencia multifamiliar	160,237	4%	5%
Residencia unifamiliar	919,707	20%	27%
Salud	7,840	0%	0%
Servicios	199,470	4%	6%
Usos mixtos	28,379	1%	1%
Vacio urbano	315,865	7%	9%

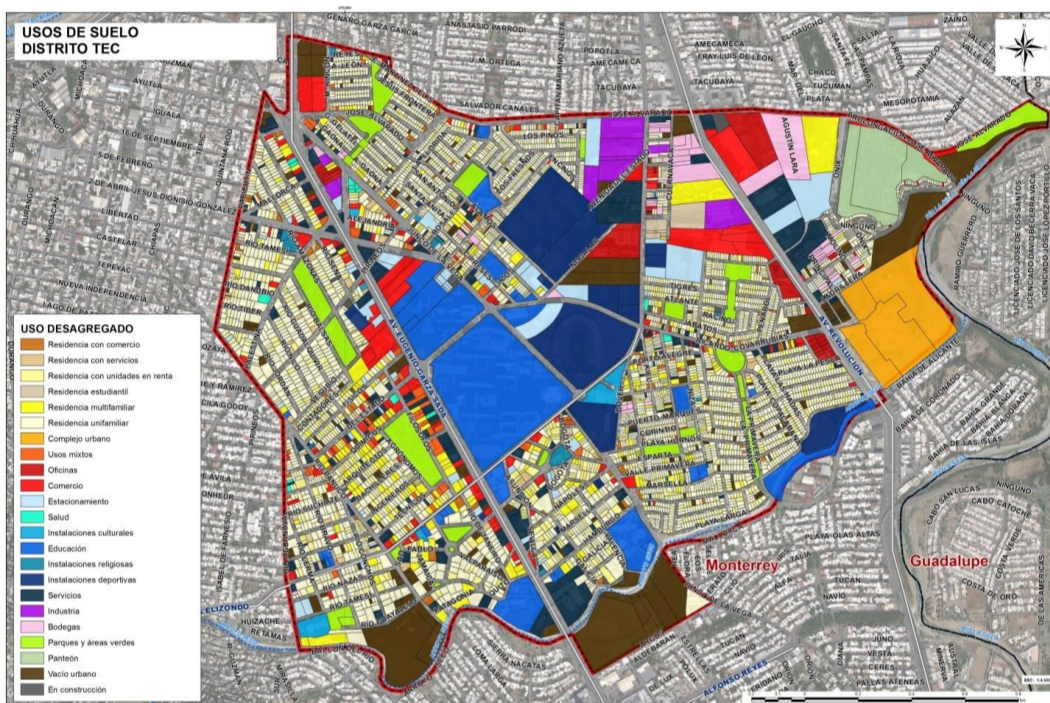
*Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.*

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 12. Usos de suelo desagregados.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc.

El análisis de los usos de suelo permite concluir que, de manera general, el *Distrito Tec* está conformado por cuatro grandes zonas:

1. Zona industrial antigua, a ambos lados de la avenida Revolución y colindante con el Río La Silla, la cual se encuentra en proceso de transformación hacia un uso de suelo comercial y/o de servicios, incluyendo áreas habitacionales con base en Conjuntos Urbano de uso mixto.
2. Zona educativa y anexa, formada por el Tecnológico de Monterrey y las colonias aledañas, particularmente hacia el sur y el poniente, donde se localiza una gran cantidad de habitación estudiantil.
3. Corredor comercial y de servicios, a lo largo de la avenida Eugenio Garza Sada.
4. Zona Residencial Media Alta y Alta, rodeando la zona estudiantil, al norte, el sur y el poniente.

Adicionalmente, se identifica que las colonias con vivienda unifamiliar predominante son Altavista, Cerro de la Silla, Estadio, La Primavera, México, Narvarte, Plaza Revolución, Residencial Florida, Rincón de Altavista, Roma,

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Valle de la Primavera y Villa Florida. Aquellas con mayor mezcla de usos de suelo y vivienda multifamiliar son: Buenos Aires, Jardín de Altavista, L.T.H., Ladrillera, Tecnológico y Villa Estadio (Cuadro 3).

**Cuadro 3. Usos de suelo desagregados por colonia.**

USO DE SUELO DESAGREGADO EN METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVATIVA	ALTAVISTA	ANCÓN DEL HUAJUICO	BUENOS AIRES	CERRO DE LA SILLA	ESTADIO	JARDÍN DE ALTAVISTA	L.T.H.	LA PRIMAVERA	LADRILLERA	MÉXICO	NARVARTE
	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA
<b>TOTAL</b>	<b>463,475.72</b>	<b>38,558.02</b>	<b>55,303.50</b>	<b>71,504.71</b>	<b>94,067.70</b>	<b>16,834.06</b>	<b>24,559.68</b>	<b>248,022.09</b>	<b>72,923.60</b>	<b>218,731.41</b>	<b>75,893.45</b>
Bodegas			27,524.27	2,336.72					8,370.04	309.23	2,334.89
Comercio	12,535.47	1,419.07	3,565.26	1,298.18	952.30	1,816.69		1,973.08		741.04	983.53
Complejo urbano									12,032.31		
Educación	62,616.92			8,966.41		298.09		25,042.80		2,406.43	6,044.45
En construcción	375.21				1,537.87			569.52			
Estacionamiento	6,075.82			8,979.37	566.66	432.81		519.22	1,371.02	4,398.12	
Industria			2,439.88								97.89
Instalaciones culturales	1,232.27									8,334.45	
Instalaciones deportivas	1,505.92			1,557.25				19,724.91		493.34	
Instalaciones religiosas	4,604.21		152.89	1,264.88	419.36						400.02
Oficinas				246.80			8,761.66	7,597.35	837.09	240.40	
Panteón											
Parques y áreas verdes	7,506.12	18,429.49			14,682.82			13,406.18		6,686.41	1,815.21
Residencia con comercio	5,151.26		159.77	1,838.46	3,171.98	469.62	162.31	2,253.82	632.11	649.31	2,331.98
Residencia con servicios	4,955.95		264.04	3,602.06	2,044.82		712.25	3,477.52	109.77	5,196.86	1,248.64
Residencia con unidades en renta	40,436.71		224.80	2,578.46	18,939.85	1,984.55	489.96	31,251.47	738.02	15,108.33	7,451.24
Residencia estudiantil	1,236.18										
Residencia multifamiliar	27,437.56			7,490.54	1,701.89	4,407.13		3,735.64	481.47	9,398.50	7,707.96
Residencia unifamiliar	128,107.59		10,186.90	23,276.92	47,480.83	7,062.78	7,988.37	128,646.08	23,838.20	87,313.29	36,254.67
Salud					690.70					617.97	798.14
Servicios	52,832.79		4,837.40	5,211.52	1,312.09	152.00	292.74	4,179.17	16,046.29	7,007.83	5,472.12
Usos mixtos	2,803.90			1,271.95						1,490.58	304.77
Vacio urbano	104,161.84	18,709.46	5,948.30	1,585.19	566.51	210.38	6,152.40	5,645.32	7,726.24	64,972.20	2,647.94
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Bodegas	0%	0%	50%	3%	0%	0%	0%	0%	11%	0%	3%
Comercio	3%	4%	6%	2%	1%	11%	0%	1%	1%	2%	1%
Complejo urbano	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	0%	0%
Educación	14%	0%	0%	13%	0%	2%	0%	10%	0%	1%	8%
En construcción	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Estacionamiento	1%	0%	0%	13%	1%	3%	0%	0%	2%	2%	0%
Industria	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Instalaciones culturales	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%
Instalaciones deportivas	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%
Instalaciones religiosas	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Oficinas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	36%	3%	1%	0%	0%
Panteón	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Parques y áreas verdes	2%	48%	0%	0%	16%	0%	0%	5%	0%	3%	2%
Residencia con comercio	1%	0%	0%	3%	3%	3%	1%	1%	1%	0%	3%
Residencia con servicios	1%	0%	0%	5%	2%	0%	3%	1%	0%	2%	2%
Residencia con unidades en renta	9%	0%	0%	4%	20%	12%	2%	13%	1%	7%	10%
Residencia estudiantil	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Residencia multifamiliar	6%	0%	0%	10%	2%	26%	0%	2%	1%	4%	10%
Residencia unifamiliar	28%	0%	18%	33%	50%	42%	33%	52%	33%	40%	48%
Salud	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Servicios	11%	0%	9%	7%	1%	1%	1%	2%	22%	3%	7%
Usos mixtos	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
Vacio urbano	22%	49%	11%	2%	1%	1%	25%	2%	11%	30%	3%

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USO DE SUELO DESAGREGADO EN METROS CUADRADOS DE ÁREA PRIVATIVA	PLAZA REVOLUCIÓN	RESIDENCIAL FLORIDA	RINCÓN DE ALTAVISTA	ROMA	SIN NOMBRE DE COLONIA 34	SIN NOMBRE DE COLONIA 35	TECNOLÓGICO	VALLE DE LA PRIMAVERA	VILLA ESTADIO	VILLA FLORIDA	TOTAL GENERAL
	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA	ÁREA
<b>TOTAL</b>	<b>17,216.70</b>	<b>136,006.74</b>	<b>6,868.84</b>	<b>321,731.93</b>	<b>658,887.94</b>	<b>414,402.52</b>	<b>214,469.02</b>	<b>37,464.04</b>	<b>94,412.52</b>	<b>147,226.42</b>	<b>3,428,660.62</b>
Bodegas	880.74			1,042.43	1,261.19	39,681.43					83,740.93
Comercio		14,731.89	152.78	14,941.27	34,344.24	24,486.63	15,277.90	176.35	32,678.29	2,047.40	168,229.55
Complejo urbano						115,738.88					127,771.19
Educación				490.77	243,613.17		272.47			10,772.07	360,523.56
En construcción				1,466.97	1,185.86	2,994.30	1,405.04				9,534.79
Estacionamiento				4,259.39	37,195.05	30,009.34	3,792.94	176.13	21,611.37	3,148.34	122,535.58
Industria				5,037.32	40,444.33				15,004.93		63,024.35
Instalaciones culturales				1,587.37	11,740.09					464.60	23,358.78
Instalaciones deportivas					215,052.69				6,960.96		245,295.05
Instalaciones religiosas		641.26		3,373.88						166.22	11,022.72
Oficinas				4,833.02	18,719.94	22,380.75					63,617.00
Panteón						86,741.94					86,741.94
Parques y áreas verdes		17,180.78		23,814.44			23,479.10	5,197.96		9,909.55	142,108.07
Residencia con comercio		2,067.21		4,438.36			3,652.55	981.48		2,253.80	30,214.01
Residencia con servicios		2,802.01		11,322.98			3,325.43	168.68		3,080.11	42,311.13
Residencia con unidades en renta		7,615.26	912.06	28,749.82			25,304.01	5,597.24		10,567.71	197,949.49
Residencia estudiantil									17,947.68		19,183.86
Residencia multifamiliar	17,216.70	4,053.73		9,090.24		24,312.84	39,078.22	2,152.17	209.29	1,763.14	160,237.02
Residencia unifamiliar		65,231.44	5,657.34	170,767.78	502.24	8,525.68	52,548.35	21,162.33		95,156.12	919,706.92
Salud				4,219.39			1,514.22				7,840.43
Servicios		2,621.18	146.67	23,021.47	26,913.86	27,143.73	19,282.12			2,996.63	199,469.62
Usos mixtos		2,215.97		2,784.91			16,265.69			1,241.66	28,379.43
Vacío urbano	15,965.27			6,490.11	27,915.28	32,387.00	9,271.00	1,851.69		3,659.08	315,865.20
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Bodegas	0%	1%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	2%
Comercio	0%	11%	2%	5%	5%	6%	7%	0%	35%	1%	5%
Complejo urbano	0%	0%	0%	0%	0%	28%	0%	0%	0%	0%	4%
Educación	0%	0%	0%	0%	37%	0%	0%	0%	0%	7%	11%
En construcción	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Estacionamiento	0%	0%	0%	1%	6%	7%	2%	0%	23%	2%	4%
Industria	0%	0%	0%	2%	6%	0%	0%	0%	16%	0%	2%
Instalaciones culturales	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Instalaciones deportivas	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	7%	0%	7%
Instalaciones religiosas	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oficinas	0%	0%	0%	2%	3%	5%	0%	0%	0%	0%	2%
Panteón	0%	0%	0%	0%	0%	21%	0%	0%	0%	0%	3%
Parques y áreas verdes	0%	13%	0%	7%	0%	0%	11%	14%	0%	7%	4%
Residencia con comercio	0%	2%	0%	1%	0%	0%	2%	3%	0%	2%	1%
Residencia con servicios	0%	2%	0%	4%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	1%
Residencia con unidades en renta	0%	6%	13%	9%	0%	0%	12%	15%	0%	7%	6%
Residencia estudiantil	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	1%
Residencia multifamiliar	100%	3%	0%	3%	0%	6%	18%	6%	0%	1%	5%
Residencia unifamiliar	0%	48%	82%	53%	0%	2%	25%	56%	0%	65%	27%
Salud	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Servicios	0%	2%	2%	7%	4%	7%	9%	0%	0%	2%	6%
Usos mixtos	0%	2%	0%	1%	0%	0%	8%	0%	0%	1%	1%
Vacío urbano	0%	12%	0%	2%	4%	8%	4%	5%	0%	2%	9%

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

### 3.5. Análisis del equipamiento educativo.

Dentro del equipamiento del DistritoTec, debe destacarse el rol que juega el educativo. Está formado por 43 distintos tipos (Cuadro 4), y constituyen el 8% de la superficie del territorio.

Comparándolos con la norma federal en la materia, que aparece en el Cuadro 5 a continuación, observamos que la oferta en el DistritoTec excede las necesidades básicas que señala la norma, por lo que es factible la densificación hasta cierto límite, sin necesidad de incrementar el equipamiento educativo.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 4. Análisis del equipamiento educativo.**

USO DE SUELO	CANTIDAD
Escuelas comerciales y secretariales	1
Escuelas de arte	3
Escuelas de deporte	2
Escuelas de educación media superior	4
Escuelas de educación para necesidades especiales	2
Escuelas de educación preescolar	11
Escuelas de educación primaria	8
Escuelas de educación secundaria	2
Escuelas de educación superior	2
Escuelas de idiomas	3
Escuelas que combinan diversos niveles de educación	1
Guarderías	4
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en datos estadísticos de la INEGI.

**Cuadro 5. DistritoTec. Necesidades de equipamiento público.**

NECESIDADES ACTUALES DE EQUIPAMIENTO				Población	20,496	habitantes
CONCEPTO	NORMA	REQUISITO	NOTAS			
<b>Espacio Público Abierto</b>				<b>Superficie</b>		<b>Unidad</b>
Jardín Vecinal	1.50 por cada	1 habitante	30,744	Mts 2		
Parque	1.00 por cada	1 habitante	20,496	Mts 2		
Plaza	0.15 por cada	1 habitante	3,074	Mts 2		
Módulo Deportivo	0.50 por cada	1 habitante	10,248	Mts 2		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO VERDE</b>				<b>64,562</b>	<b>Mts 2</b>	
<b>Educación y Cultura</b>				<b>planteles</b>		<b>N° de aulas</b>
Jardín de Niños	4 por cada	18,000 habitantes	5	Planteles	3 a 9 aulas	
Esc. Primaria	2 por cada	18,000 habitantes	2	Planteles	15 aulas	
Esc. Secundaria	2 por cada	18,000 habitantes	2	Planteles	10 aulas	
Bachillerato	2 por cada	18,000 habitantes	1	Planteles	15 aulas	
Biblioteca	1 por cada	18,000 habitantes	1	Edificios		
Casa de la Cultura	1 por cada	18,000 habitantes	1	Edificios		
<b>Salud y Asistencia Social</b>				<b>Unidad</b>		<b>Unidad</b>
Consultorio Médico	1 por cada	2,500 habitantes	8	Consultorio		
Centro de Salud Comunitario	1 por cada	18,000 habitantes	1	Centro de salud	Modulo de 6 consultorios sobre 1,200 mts2 de terreno	
Centros Comunitario	1 por cada	18,000 habitantes	1	Centro comunitario	2,000 mts2 de terreno	
Guardería	1 por cada	5,000 habitantes	4	Guarderías		
<b>Comercio</b>				<b>Unidad</b>		<b>Unidad</b>
Mercado Público/tienda de autoservicio	1 por cada	18,000 habitantes	1	Edificios		
Locales comerciales	1 por cada	500 habitantes	41	Locales		
<b>Equipamiento Regional</b>				<b>Unidad</b>		<b>Unidad</b>
Universidad/Estudios tecnológicos	1 por cada	50,000 habitantes	0	Planteles	Se recomienda 25,000 mts de terreno	
Centro de Rehabilitación	1 por cada	100,000 habitantes	0	Edificios	2,000 mts2 de terreno	
Museo Regional	1 por cada	100,000 habitantes	0	Edificios		
Hospital General	1 por cada	50,000 habitantes	0	Edificios	Se recomienda 25,000 mts de terreno	

Fuente: Urbis Internacional en base a levantamiento de campo y Normas propuestas para el reglamento al art. 73 de la ley de vivienda.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **3.6. Zonificación general con base en usos de suelo**

Del análisis de usos de suelo desagregados aparecen tres tipos de zonificación, que aparecen en el mapa a continuación:

- La zona ocupada por equipamientos del Tecnológico de Monterrey,
- Las zonas que se encuentran relativamente limpias de mezcla de uso de suelo,
- Las zonas con mezcla de usos de suelo intenso;

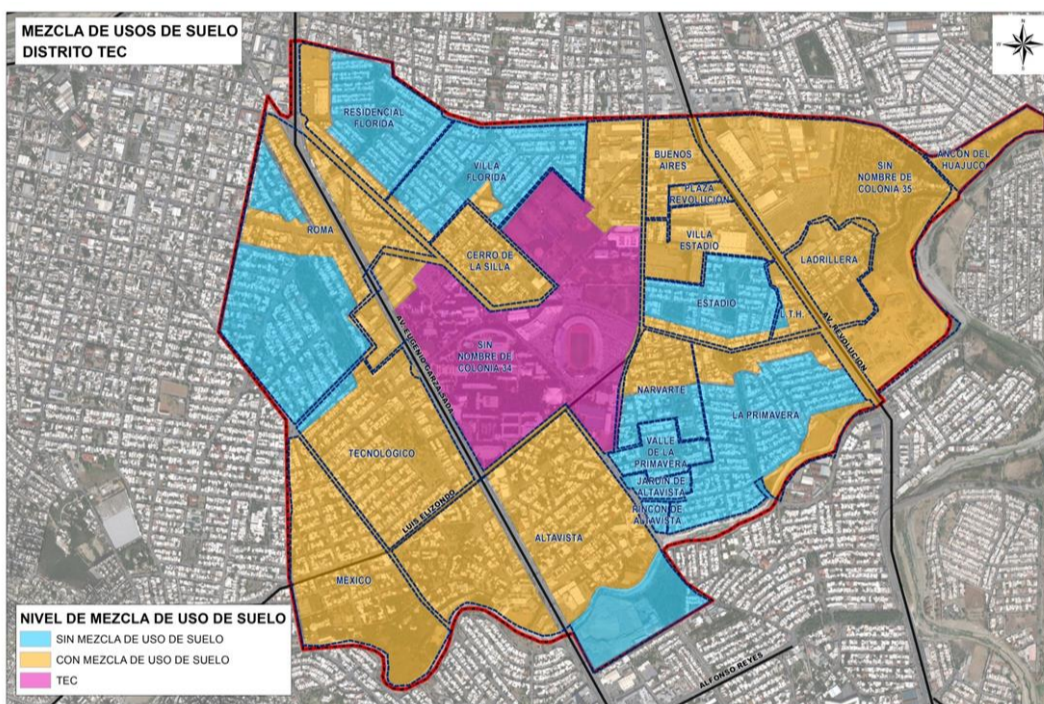
El Surponiente está conformado por una mezcla de vivienda unifamiliar con multifamiliar, comercio y servicios, y el nororiente, por una mezcla de usos de suelo comercial, industrial, unifamiliar y multifamiliar.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 13. Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

### 3.7. Tamaño de los lotes

Con respecto al tamaño de los lotes que lo conforman, el *DistritoTec* muestra las siguientes tres zonas distintas:

1. Al poniente, en las colonias Roma, México y Altavista, existen lotes que van desde 350 hasta 1,300 metros cuadrados, que representan el 24% del total y el 21% de la superficie del DistritoTec.
2. Al norte y al suroriente, lotes medianos que van desde 150 hasta 350 metros cuadrados, que representan el 72% del total, aunque solamente el 25% de la superficie.
3. Al nororiente, lotes industriales, comerciales y de equipamiento, incluyendo plazas y al mismo Tecnológico de Monterrey, que representan el 4% de los lotes, pero el 56% de la superficie del Distrito.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

El análisis de la lotificación permite observar que:

- Los lotes pequeños pueden densificarse de manera limitada.
- Los lotes grandes tienen mayor facilidad para crecer verticalmente.

**Cuadro 6. Tamaño de los lotes.**

TAMAÑO LOTE m2	NO. LOTES	PORCENTAJE
< 180	1,980	35%
180 - 250	1,331	24%
251 - 350	784	14%
351 - 600	953	17%
601 - 1300	399	7%
1301 >	214	4%
<b>TOTAL DISTRITO TEC</b>	<b>5,661</b>	<b>100%</b>

ÁREA POR TAMAÑO DE LOTE	ÁREA (M <sup>2</sup> )	PORCENTAJE
< 180	289,589.48	8%
180 - 250	283,197.19	8%
251 - 350	233,011.51	7%
351 - 600	426,997.50	12%
601 - 1300	330,274.49	10%
1301 >	1,865,590.45	54%
<b>TOTAL DISTRITO TEC</b>	<b>3,428,660.62</b>	<b>100%</b>

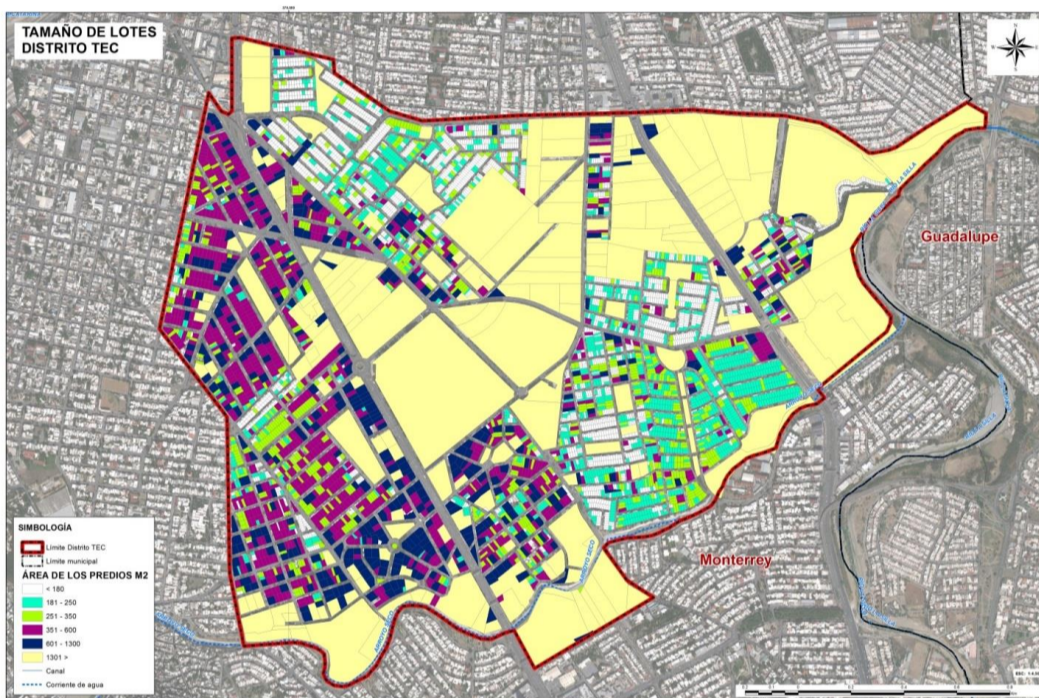
*Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.*

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 14. Tamaño de los lotes.



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento de campo.

## 4. DEMOGRAFÍA

Del 2000 al 2010, el *Distrito Tec* ha sufrido un proceso de pérdida poblacional pasando de 27,131 habitantes a 20,496<sup>3</sup> (cuadro 7).

<sup>3</sup> Censo Nacional de Población y Vivienda 2000 y 2010. Estimación realizada con base en áreas geoestadísticas básicas.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 7. Estadísticas demográficas históricas dentro del DistritoTec.**

Edad	1990			2000			2010		
	Masculina	Femenina	Total 1990	Masculina	Femenina	Total 2000	Masculina	Femenina	Total 2010
0-5 años	573	581	1,154	630	609	1,239	442	411	853
6-14 años	1,844	1,928	3,772	1,340	1,326	2,666	769	692	1,461
15-18 años	958	1,005	1,963	580	552	1,132	304	305	609
18-24 años	-	-	0	4,492	3,575	8,067	2,688	2,163	4,851
18-64 años	9,478	9,949	19,427	10,053	9,756	19,809	7,263	7,289	14,552
25-60 años	-	-	0	5,072	5,579	10,651	4,297	4,354	8,651
60-65 años	-	-	0	489	602	1,091	441	609	1,050
65 + años	815	857	1,672	931	1,354	2,285	1,244	1,777	3,021
<b>TOTAL</b>	<b>13,668</b>	<b>14,320</b>	<b>27,988</b>	<b>13,534</b>	<b>13,597</b>	<b>27,131</b>	<b>10,022</b>	<b>10,474</b>	<b>20,496</b>
0-4 años	4%	4%	4%	5%	4%	5%	4%	4%	4%
6-14 años	13%	13%	13%	10%	10%	10%	8%	7%	7%
15-18 años	7%	7%	7%	4%	4%	4%	3%	3%	3%
18-24 años	-	-	0%	33%	26%	30%	27%	21%	24%
18-64 años	69%	69%	69%	74%	72%	73%	72%	70%	71%
25-60 años	-	-	0%	37%	41%	39%	43%	42%	42%
60-65 años	-	-	0%	4%	4%	4%	4%	6%	5%
65 + años	6%	6%	6%	7%	10%	8%	12%	17%	15%

Fuente INEGI. Censo de población y vivienda, 1990-2000-2010.

Así mismo, el *DistritoTec* mostraba una distribución poblacional que se enfocaba en la población de 30 a 49 años, y en segundo lugar, a la población en el rango de 18 a 24 años (figura 4)<sup>4</sup>. Refleja, adicionalmente, una baja proporción de población menor a los 17 años, lo cual muestra un enfoque y vocación del polígono hacia la población estudiantil del nivel superior.

Esto se origina por una combinación de factores tales como:

- La expansión de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de Monterrey, que ha aumentado 4.95 veces en los últimos 30 años.
- La falta de oportunidades de vivienda y trabajo en el *DistritoTec* para familias jóvenes.
- El enfoque del uso de la vivienda en espacios de renta para estudiantes.
- El desarrollo de servicios comerciales enfocados en la población estudiantil.
- El efecto de la crisis de seguridad que se vivió en la zona entre 2009 y 2013.

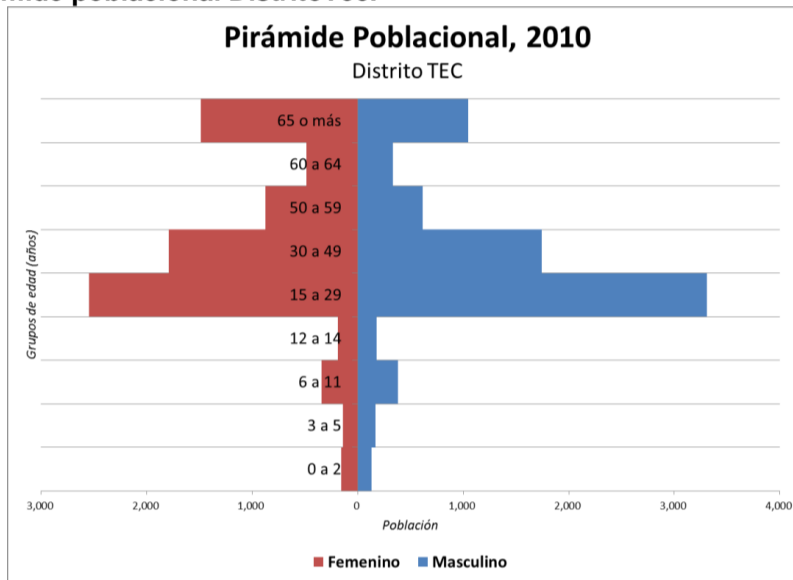
<sup>4</sup> El manejo de las bases de datos del Censo de Población y Vivienda 2010 no permite desagregar el rango de población de 30 a 49 años en menores dimensiones, por lo cual, no es posible analizar en qué proporciones se concentra este rango de edad.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Figura 4. Pirámide poblacional DistritoTec.

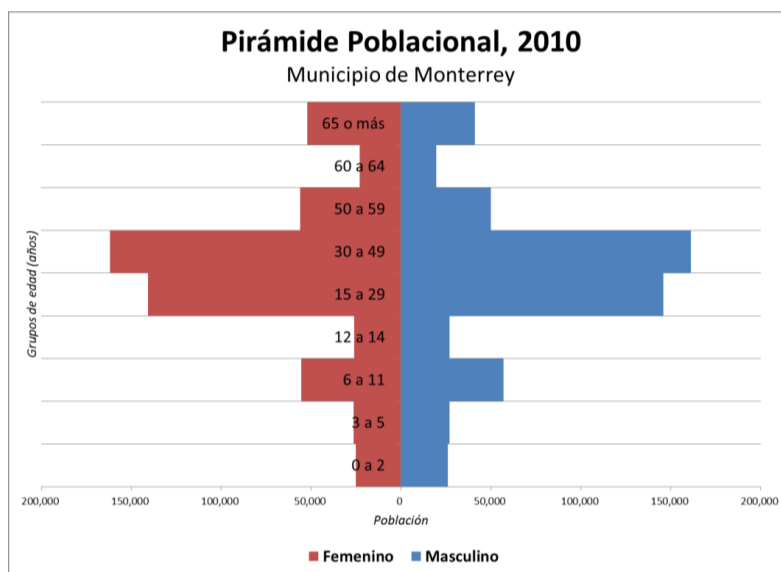


Fuente: Elaboración Tecnológico de Monterrey, 2013 con base en el Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



Figura 5. Pirámide poblacional 2010 de Monterrey.



Fuente: Elaboración Tecnológico de Monterrey, 2013 con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI.

## 5. PROBLEMÁTICA INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES DEL SECTOR

El DistritoTec presenta en la actualidad una serie de movimientos inmobiliarios en varias direcciones, en ocasiones opuestas, que exigen se le dé una solución urbanística integral y adecuada.

Primeramente, algunas áreas industriales están en proceso de convertirse en Conjuntos Urbanos con uso mixto, generando una renovación demográfica y económica significativa.

Enseguida, las casas antiguas de las colonias están en proceso de reconvertirse, en ocasiones hacia otro uso de suelo, o hacia uso de suelo habitacional multifamiliar.

Finalmente, los corredores urbanos principales, como son las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución, mutan rápidamente hacia usos de suelo comercial, o mixto; lo que genera un incremento de viajes en automóvil y nuevas problemáticas en materia de infraestructura que es necesario evaluar y resolver.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

## 5. I. Vivienda

### 5. I.I. Vivienda en la zona sur de Monterrey

Conforme al Censo de Población y Vivienda 2010, radicaban 318,526 habitantes en el sector Monterrey Sur.

Esta población ha venido creciendo a una tasa del 3.58% anual, con respecto al censo 2000, cuando había 224,004 habitantes. Dicho aumento se ha dado fundamentalmente por la extensión de la mancha urbana hacia el Cañón del Huajuco, aunque en fechas recientes se inició un proceso de lenta redensificación de predios localizados sobre las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución, tanto cerca como dentro del DistritoTec, particularmente el predio del proyecto Nuevo Sur.

El estudio de demanda de vivienda URBIDATA, elaborado cada dos años por Urbis Internacional, S.A. de C.V., estima el deseo de compra de la población de toda el área metropolitana.

Para la zona Monterrey Sur, se señala una demanda potencial de 9,387 unidades anuales, originada por la presión que ejercen los hijos de las familias que actualmente radican en la zona, y que de manera normal buscan radicarse cerca de la zona donde vive su familia y amigos.

#### Cuadro 8. Análisis del Mercado potencial para la zona Monterrey Sur.

##### MONTERREY SUR

ACTUALIZADO CON DATOS 2013

SEGMENTACIÓN POR SALARIOS MÍNIMOS	DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS FAMILIARES EN LA MUESTRA	NÚMERO DE ENTREVISTADOS	PORCENTAJE GENERAL	NÚMERO DE ENTREVISTADOS EN LA ZONA	PORCENTAJE DE SECTOR EN ESTUDIO	MERCADO POTENCIAL PARA TODA LA REGIÓN METROPOLITANA	PARTICIPACIÓN DE LA ZONA EN ESTUDIO	NIVELES DE VIVIENDA
MENOS DE 2 SM	1. MENOS DE 3,400	7	0.5%		0.00%			
2 A 2.4 SM	2. 3,401 A 4,400	41	2.7%	6	14.63%			
2.4 A 4 SM	3. 4,401 A 6,800	129	8.5%	31	24.03%	17,632	6,817	INTERÉS SOCIAL ECONÓMICA Y BAJO INGRESO
4 A 7 SM	4. 6,801 A 11,900	297	19.6%	34	11.45%	10,053	1,151	INTERÉS SOCIAL TÍPICA
7 A 11 SM	5. 11,901 A 18,700	289	19.1%	9	3.11%	3,400	106	INTERÉS SOCIAL ALTA (INGRESO CONYUGAL)
11 A 15 SM	6. 18,701 A 25 MIL	170	11.2%	17	10.00%	8,051	805	MEDIA ECONÓMICA (INFONAVIT TOTAL O COFINAVIT)
15 A 18 SM	7. 26 MIL A 30 MIL	141	9.3%	10	7.09%	2,000	142	MEDIA
18 A 24 SM	8. 31 MIL A 40 MIL	117	7.7%	11	9.40%	2,000	330	MEDIA
24 A 30 SM	9. 41 MIL A 50 MIL	178	11.7%	6	3.37%	1,085	37	MEDIA RESIDENCIAL
30 A 42 SM	10. 51 MIL A 70 MIL	96	6.3%	4	4.17%	669	50	MEDIA RESIDENCIAL
42 A 60 SM	11. 71 MIL A 100 MIL	44	2.9%	2	4.55%	268	12	RESIDENCIAL
60 A 90 SM	12. 101 MIL A 150 MIL	6	0.4%	0	0.00%			
mas de 90 SM	13. MAS DE 150 MIL							
<b>TOTAL</b>		<b>1515</b>		<b>130</b>		<b>45,157</b>	<b>9,387</b>	

Fuente: Estudio de Demanda URBIDATA 2013.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**5. I. 2. Tendencias de la oferta inmobiliaria en la zona Monterrey Sur**

A través de los estudios de URBIDATA, entre 2003 y 2014 se pueden observar la progresión y ubicación de los desarrollos de vivienda, tanto horizontal como vertical, en la zona.

Como se observa en el mapa a continuación, la oferta de vivienda se concentra en el extremo sur de la zona, y se caracteriza por ser desarrollos con valores que oscilan entre dos rangos. Una primera sección va de \$1,644,000 a \$ 2,540,641 (Color azul), y la segunda, un poco más alejada, son viviendas con valor entre \$2,540,641 y \$5,080,000 (Color Feúcha).

Así mismo, se percibe una fuerte presencia de oferta de lotes para construir al gusto.







**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 9. Oferta de vivienda en la actualidad en sector Monterrey Sur.  
MONTERREY SUR**

AGOSTO 2014

RANGO DE PRECIOS EN MILES		VIVIENDAS:					OFERTA INMEDIATA	LOTES	ABSORCIÓN ENTREGADAS		ABSORCIÓN ENTREGADAS Y POR ENTREGAR	
		NO. FRACC.	EN PREVENTA	ENTREGADAS	POR ENTREGAR	EN OBRA			MENSUAL	POR FRACC.	MENSUAL	POR FRACC.
103	191	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
191	255	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
255	308	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
308	381	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
381	447	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
447	585	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
585	725	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
725	882	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
882	1037	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
1037	1175	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
1175	1346	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
1346	1644	2	48	21	28	20	48	5	3.5	1.8	8.2	4.1
1644	1943	1	23	10	23	0	23	9	1.7	1.7	5.5	5.5
1943	2241	4	113	17	94	19	113	0	2.8	0.7	18.5	4.6
2241	2541	6	100	58	72	130	202	136	9.7	1.6	21.7	3.6
2541	3090	15	108	56	56	110	166	30	9.3	0.6	18.7	1.2
3810	5080	8	110	14	30	84	114	13	2.3	0.3	7.3	0.9
5080	0	4	12	15	6	24	30	0	2.5	0.6	3.5	0.9
<b>TOTAL</b>		<b>40</b>	<b>514</b>	<b>191</b>	<b>309</b>	<b>387</b>	<b>696</b>	<b>193</b>	<b>31.83</b>	<b>0.80</b>	<b>83.33</b>	<b>2.08</b>

Fuente: URBIDATA, 2014.

Señalemos que entre vivienda entregada, concluida por entregar y en obra se cuentan 887 unidades, que corresponden aproximadamente a la absorción real de un año.

Esta cifra de absorción real supera por mucho la demanda potencial para esos segmentos de precio; lo que muestra el desfase existente entre las expectativas del mercado y su comportamiento real. Se explica porque muchos de los compradores provienen de San Pedro Garza García; donde los precios son aún más altos y no logran conseguir una vivienda a su gusto.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 10. Oferta de vivienda nueva zona sur. Unifamiliares.**

PROMOTOR	FRACCIONAMIENTO	UNIDADES EN PREVENTA	VENTAS ANTERIORES	ENTREGADAS	CONCLUIDAS POR ENTREGAR	EN OBRA	LOTES	TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	PROMEDIO-M2 DE TERRENO	PRECIO PROMEDIO	ABSORCIÓN ENTREGADAS	PRECIO PROMEDIO POR METRO
GRUPO PROHABIMEX	COLINAS DEL HUAJUCO	20	223	11	0	20	0	254	126	105	\$1,375,000.00	1.83	\$10,913
AGORA	PASEO DEL VERGEL	28	42	10	28	0	5	85	165	112	\$1,600,000.00	1.67	\$ 9,697
AGORA	PASEO DEL VERGEL	23	42	10	23	0	9	84	185	112	\$1,900,000.00	1.67	\$10,270
GP RESIDENCIAL	AMURA	29	3	2	29	40	0	74	203	126	\$2,250,000.00	0.33	\$11,084
TM VIVIENDA	PRIVADAS DE LA FUENTE	5	35	2	5	0	0	42	212	141	\$2,250,000.00	0.33	\$10,613
CONDOCASA	CERRADAS DE VALLE ALTO SEC CESTONA	0	0	0	0	4	36	40	236	128	\$2,305,000.00	0.00	\$ 9,767
AGORA	VISTANCIA DEL VERGEL	35	201	24	35	3	100	363	210	200	\$2,350,000.00	4.00	\$11,190
GALAK	CASTAÑA	0	0	0	0	2	16	18	195	110	\$2,604,986.00	0.00	\$13,359
CONSTRUGALA	LA ALHAMBRA	2	30	2	2	0	0	34	245	160	\$2,660,000.00	0.33	\$10,857
AGORA	ENCINOS DEL VERGEL	17	66	19	17	10	14	126	263	264	\$3,265,000.00	3.17	\$12,414
PARTICULAR	VISTA ALTA	7	2	1	7	0	0	10	322	144	\$3,280,000.00	0.17	\$10,186
CARZA	VILLAS MONARCA	0	5	0	1	0	0	6	401	503	\$3,750,000.00	0.00	\$ 9,352
FALCON	AUREA RESIDENCIAL	16	19	1	16	0	0	36	300	326	\$3,830,000.00	0.17	\$12,767
MCME	MONTEALBAN	3	12	3	3	7	13	38	312	253	\$3,960,000.00	0.50	\$12,692
VIDUSA	SAN CARLOS	11	3	1	11	0	0	15	346	310	\$4,639,000.00	0.17	\$13,408
GOSA	NATURA	6	74	5	6	4	0	89	425	307	\$5,500,000.00	0.83	\$12,941
ORANGE INVESTMENTS	NACION (VILLAS)	6	0	6	0	17	0	23	300	345	\$5,500,000.00	1.00	\$18,333
	<b>SUMA</b>	<b>208</b>	<b>757</b>	<b>97</b>	<b>183</b>	<b>107</b>	<b>193</b>	<b>1,337</b>	<b>4,446</b>	<b>3,646</b>			

Fuente: URBIDATA 2014 con base en levantamiento en campo.

**Cuadro 11. Oferta de vivienda nueva zona sur. Multifamiliares.**

PROMOTOR	DEPARTAMENTOS	UNIDADES EN PREVENTA	VENTAS ANTERIORES	ENTREGADAS	CONCLUIDAS POR ENTREGAR	EN OBRA	LOTES	TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	PROMEDIO CONSTRUCCIÓN	PRECIO PROMEDIO	ABSORCIÓN ENTREGADAS	PRECIO PROMEDIO POR METRO
WEL GRUPO INMOBILIARIO	TORRE VERTIKALA	2	15	3	2	0	0	20	90	\$2,000,000.00	0.50	\$22,222
MAPLE	CAPITAL	86	24	9	86	0	0	119	115	\$2,100,000.00	1.50	\$18,261
REALTY WORLD	TORRE ACUEDUCTO	6	0	4	6	0	0	10	176	\$2,200,000.00	0.67	\$12,500
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS	19	9	1	0	19	0	29	88	\$2,240,016.00	0.17	\$25,455
SPAIC	VERANDAS	3	8	2	3	0	0	13	131	\$2,355,000.00	0.33	\$17,977
ORANGE INVESTMENTS	NACION	28	0	28	0	83	0	111	80	\$2,400,000.00	4.67	\$30,000
MARCOS & ASSAD	GRAVITY	7	18	2	7	0	0	27	120	\$2,620,000.00	0.33	\$21,833
MAIZ	ICONOS	4	69	5	4	0	0	78	131	\$2,695,000.00	0.83	\$20,573
MIRA COMPANIES	NUEVO SUR LOPEZ BAEZ	23	0	0	0	46	0	46	96	\$2,772,000.00	0.00	\$28,875
GLR ARQUITECTOS	SONOMA TORRE ALBERI	2	36	9	2	0	0	47	100	\$2,778,402.00	1.50	\$27,784
GLR ARQUITECTOS	SONOMA FORESTA	9	0	0	0	18	0	18	131	\$2,966,250.00	0.00	\$22,643
SPAIC	VERANDAS PH	1	0	3	1	0	0	4	169	\$3,195,000.00	0.50	\$18,905
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS	16	18	3	0	16	0	37	139	\$3,356,850.00	0.50	\$24,150
GLR ARQUITECTOS	SONOMA FORESTA	5	0	0	0	18	0	18	155	\$3,378,914.00	0.00	\$21,799
MAPLE	CAPITAL	15	25	9	15	0	0	49	135	\$3,600,000.00	1.50	\$26,667
MARCOS & ASSAD	GRAVITY PH	0	0	3	0	0	0	3	245	\$3,790,000.00	0.50	\$15,469
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS	46	40	6	0	20	0	66	190	\$4,265,959.00	1.00	\$22,452
AVC	DANUBIA	3	2	1	0	3	0	6	250	\$4,285,000.00	0.17	\$17,140
MIRA COMPANIES	NUEVO SUR LOPEZ BAEZ	23	0	0	0	46	0	46	190	\$4,600,000.00	0.00	\$24,211
MAPLE	CAPITAL PH	0	0	2	0	0	0	2	200	\$4,900,000.00	0.33	\$24,500
MIRA COMPANIES	NUEVO SUR LOPEZ BAEZ PH	8	0	0	0	8	0	8	300	\$4,900,000.00	0.00	\$16,333
ORANGE INVESTMENTS	NACION PH	0	0	1	0	3	0	4	193	\$5,357,497.00	0.17	\$27,759
ORANGE INVESTMENTS	MICROPOLIS PH	0	0	3	0	0	0	3	292	\$5,500,000.00	0.50	\$18,836
	<b>SUMA</b>	<b>306</b>	<b>264</b>	<b>94</b>	<b>126</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>764</b>	<b>3,716</b>			

Fuente: URBIDATA 2014 con base en levantamiento en campo.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 12. Oferta de vivienda zona sur. Lotes.**

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO	NOMBRE DEL PROMOTOR	M2 DE LOTES	PRECIO M2 LOTE	PRECIO PROMEDIO	# DE LOTES TOTAL	# DE LOTES VENDIDOS	# DE LOTES CONSTRUIDOS	# DE LOTES VENDIDOS SIN CONSTRUIR	# DE CASAS CONSTRUIDAS POR EL PROMOTOR	LOTES DISPONIBLES
LA JOYA	REALTY ONE	325	\$5,200	\$1,690,000	296	34	19	15	0	262
PORTAL DE VALLE ALTO	INTER DESARROLLOS	384	\$5,000	\$1,920,140	62	57	5	52	0	5
LANDANA	HG BIENES RAICES	300	\$4,600	\$1,380,000	43	23	0	23	0	20
EL REFUGIO	KRONE	336	\$5,200	\$1,747,200	80	40	16	24	7	40
CAROLCO 2DA ETAPA	KRONE	300	\$5,500	\$1,650,000	136	101	20	81	0	35
CAROLCO 3A ETAPA	KRONE	300	\$5,500	\$1,650,000	209	51	0	51	0	158
VALLE DEL VERGEL	AGORA	300	\$5,200	\$1,560,000	65	64	10	54	0	1
SIERRA ALTA 9 SEC RINCON DEL BOSQUE	CARZA	412	\$3,400	\$1,400,800	91	51	4	47	0	40
LADERAS RESIDENCIAL	AGORA	300	\$4,500	\$1,350,000	385	356	21	335	0	29

Fuente: URBIDATA 2014 con base en levantamiento en campo.

#### 5. I. 4. Vivienda en el DistritoTec

En el 2010, el *DistritoTec* contaba con 10,032 viviendas, de las cuales 6,706 (67%) se encontraban habitadas. De manera similar al comportamiento poblacional, el número de viviendas habitadas decreció desde el 2000 hasta el 2010, pasando de 7,472 unidades a 6,706, una reducción del 10.15%. 3,326 viviendas se identificaron como deshabitadas de acuerdo al Censo de 2010.

Se trata, por una parte, de algunas casas efectivamente abandonadas pero sobre todo de unidades que han tenido cambio de uso de suelo a comercio o servicios, y de departamentos en edificios nuevos aún no habitados (URBIDATA 2014, levantamiento en campo)

Actualmente, el DistritoTec cuenta con una densidad bruta de 22.19 viviendas por hectárea, por debajo de los actuales estándares nacionales e internacionales de 150 viviendas por hectárea (Programa Nacional de Vivienda; ONU Habitat).

En la actualidad, existen 7 productos inmobiliarios dentro del *DistritoTec*, todos ellos multifamiliares. En conjunto, suman 150 unidades en venta con precios en el rango de \$2,620,000 MXN a \$4,900,000 MXN, con la excepción del desarrollo Vertikala que ofrece vivienda en \$2,000,000 MXN.

Adicionalmente, la vocación educativa del DistritoTec ha desarrollado una oferta de vivienda en arrendamiento, principalmente enfocada en los estudiantes del Tecnológico de Monterrey. Datos de la institución estiman que aproximadamente un 31% de los alumnos foráneos que asisten al campus Monterrey residen en el polígono.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Se trata de departamentos de 1 a 4 recámaras, o casas, que se rentan normalmente semi amueblados a un grupo de estudiantes para que entre ellos se repartan la renta.

Para el análisis a continuación se realizaron tres estudios:

1. Base de datos de departamentos y casas en renta del Tecnológico de Monterrey.
2. Sección Avisos de Ocasión del Periódico El Norte.
3. Levantamiento en campo.

En total se levantaron datos provenientes de 221 registros, que no incluyen la oferta de residencias propias del Tecnológico de Monterrey. Considerando un promedio de 2.5 personas por registro de oferta, equivaldría una oferta total para 552 personas.

Los niveles de arrendamiento, y el porcentaje de oferta disponible, se detallan en el Cuadro 13.

**Cuadro 13. Análisis de la oferta en arrendamiento.**

COSTO MENSUAL	\$ POR PERSONA	\$ POR RECÁMARA	RECÁMARAS PROMEDIO	MAX PERSONAS PROMEDIO	\$ CASA	OFERTA	PORCENTAJE DE LA OFERTA
< 3,000	\$ 2,229	\$ 2,772	2.34	2.90	\$ 5,680	119	54%
3,001-5,000	\$ 4,087	\$ 4,115	2.03	2.15	\$ 8,812	75	34%
5,001-7,000	\$ 6,698	\$ 6,815	1.63	1.70	\$ 11,061	27	12%
7,001 >	\$ 9,147	\$ 9,147	1.29	1.29	\$ 11,789	7	3%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,406</b>	<b>\$ 3,722</b>	<b>2.14</b>	<b>2.50</b>	<b>\$ 7,401</b>	<b>221</b>	<b>100%</b>

Fuente: URBIDATA 2014.

## 5.2. Análisis de la demanda potencial de vivienda

Siendo el incremento poblacional y las oportunidades de vivienda elementos necesarios para el futuro del DistritoTec, se realizó un análisis para estimar la demanda potencial de la vivienda capturada en el polígono. Para ello, se consideraron dos criterios:

1. Las tendencias en la demanda generada por los habitantes de la zona sur de la ciudad de Monterrey.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

2. La demanda potencial futura que podría generar el Tecnológico de Monterrey, en su expansión, consolidación y estrategia.  
Así mismo, se tomaron los siguientes supuestos:
  1. La distribución de la demanda total de usuarios del Tecnológico de Monterrey se distribuirá en el área de manera homogénea durante los próximos 15 años.
  2. La vivienda que tiene mayor efectividad será la media residencial dirigida a investigadores y consultores; y en menor medida a la vivienda media. La vivienda de interés social tendría muy baja efectividad, debido a la falta de oferta, salvo que se adquirieran viviendas usadas y se remodelaran.
  3. La efectividad de la demanda originada por la presión interna de la zona tiene un comportamiento similar a la del Tecnológico de Monterrey, pero que sólo un 20% a 30% de esa demanda potencial se mantendrá dentro del DistritoTec.

Conforme al análisis de demanda de la zona sur más la demanda generada por el Tecnológico de Monterrey, el mercado potencial total para la zona sur de Monterrey será de 3,079 unidades anuales. Debido a la falta de oferta adecuada, la demanda efectiva se reduciría a 1,499 unidades, de las cuales el DistritoTec sólo podría capturar 323 viviendas (Cuadro 14).

**Cuadro 14. Análisis de mercado potencial de vivienda para el DistritoTec.**

NIVELES DE INGRESOS PROMEDIO/CLASIFICACIÓN		DEMANDA ANUAL POTENCIAL Y EFECTIVA							
		CRECIMIENTO		DEMANDA POTENCIAL TOTAL	EFFECTIVIDAD DE LA DEMANDA	DEMANDA EFECTIVA TOTAL	PORCENTAJE DE CAPTACIÓN DISTRICTO TEC	DEMANDA EFECTIVA DISTRICTO TEC	
NIVEL SALARIAL	INTERES SOCIAL	ITESM	ZONA SUR	TOTAL		TOTAL			
Menos de \$10,000	INTERES SOCIAL	224	1,257	1,481	0.3	444.3	0%	-	
\$10,000 a \$20,000	MEDIA ECONOMICA	153	805	958	0.5	479.0	30%	144	
\$20,000 a \$30,000	MEDIA	10	141	151	0.9	135.9	30%	41	
\$30,000 a \$40,000	MEDIA ALTA	-	329	329	0.9	296.1	30%	89	
\$40,000 a \$50,000	MEDIA RESIDENCIAL	41	37	78	0.9	70.2	40%	28	
\$50,000 a \$60,000	MEDIA RESIDENCIAL ALTA	10	50	60	0.9	54.0	40%	22	
mas de \$60,000	RESIDENCIAL	10	12	22	0.9	19.8	0%	-	
<b>TOTAL</b>		<b>448</b>	<b>2,631</b>	<b>3,079</b>		<b>1,499.3</b>		<b>323</b>	

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información del Tecnológico de Monterrey, INEGI y URBIDATA.

El desarrollo de vivienda en el sector Monterrey Sur y, particularmente, en el DistritoTec se ve limitada por la capacidad de compra de la mayoría de la población de la zona metropolitana de Monterrey. De acuerdo a datos de la ENIGH 2013, el 95% de la población de la ciudad tenía un ingreso menor a los \$11,000 MXN.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Con base en información sobre posibles compradores potenciales relacionados con el Tecnológico de Monterrey, los precios de venta a los que se ofrecen los departamentos en los multifamiliares cercanos están fuera de la capacidad de compra de la mayor parte.

**Cuadro 15. Análisis de capacidad de compra o pago de hipoteca.**

Considera 55% de casados, e ingreso de pareja de 60% sobre el ingreso principal  
Considera 20% de enganche y pago de 10 al millar  
Relación de pago/ingreso 1 a 3

Número de personas	Rango de ingresos	Porcentaje	INGRESOS PARA CÁLCULO		PERSONAS SOLAS VALOR ESTIMADO DE VIVIENDA		PERSONAS CASADAS VALOR ESTIMADO DE VIVIENDA	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
1,613	Menos de \$10,000	52.4%	\$ 6,000	\$ 10,000	\$ 250,000	\$ 416,667	\$ 400,000	\$ 666,667
896	\$10,000 a \$20,000	29.1%	\$ 11,000	\$ 20,000	\$ 458,333	\$ 833,333	\$ 733,333	\$ 1,333,333
30	\$20,000 a \$30,000	1.0%	\$ 21,000	\$ 30,000	\$ 875,000	\$ 1,250,000	\$ 1,400,000	\$ 2,000,000
385	\$30,000 a \$40,000	12.5%	\$ 31,000	\$ 40,000	\$ 1,291,667	\$ 1,666,667	\$ 2,066,667	\$ 2,666,667
127	\$40,000 a \$50,000	4.1%	\$ 41,000	\$ 50,000	\$ 1,708,333	\$ 2,083,333	\$ 2,733,333	\$ 3,333,333
17	\$50,000 a \$60,000	0.6%	\$ 51,000	\$ 60,000	\$ 2,125,000	\$ 2,500,000	\$ 3,400,000	\$ 4,000,000
12	mas de \$60,000	0.4%	\$ 70,000	\$ 100,000	\$ 2,916,667	\$ 4,166,667	\$ 4,666,667	\$ 6,666,667
<b>3,080</b>	<b>SUMAS</b>	<b>100.0%</b>						

Fuente: URBIDATA, 2014, en base a estadísticas del Tecnológico de Monterrey.

### 5.3. Inmobiliario comercial y de servicios en la zona Monterrey Sur y el DistritoTec

Las avenidas Eugenio Garza Sada y Revolución son muy ricas en instalaciones de centros comerciales, debido al flujo vehicular que por ahí transita y que surte de bienes y servicios a la mayor parte de los pobladores del sur de la ciudad.

#### 5.3.1. Análisis de la oferta comercial en Monterrey Sur

Conforme al estudio inmobiliario URBIDATA 2014, existen en la zona Monterrey Sur 89 centros comerciales de diferentes tipos y tamaños. En conjunto suman:

- 496,871 m<sup>2</sup> de construcción
- 363,741 m<sup>2</sup> rentables
- 85,867 m<sup>2</sup> de tiendas ancla
- 1,918 locales (sin considerar aun los que ofrecerán Nuevo Sur y Esfera)

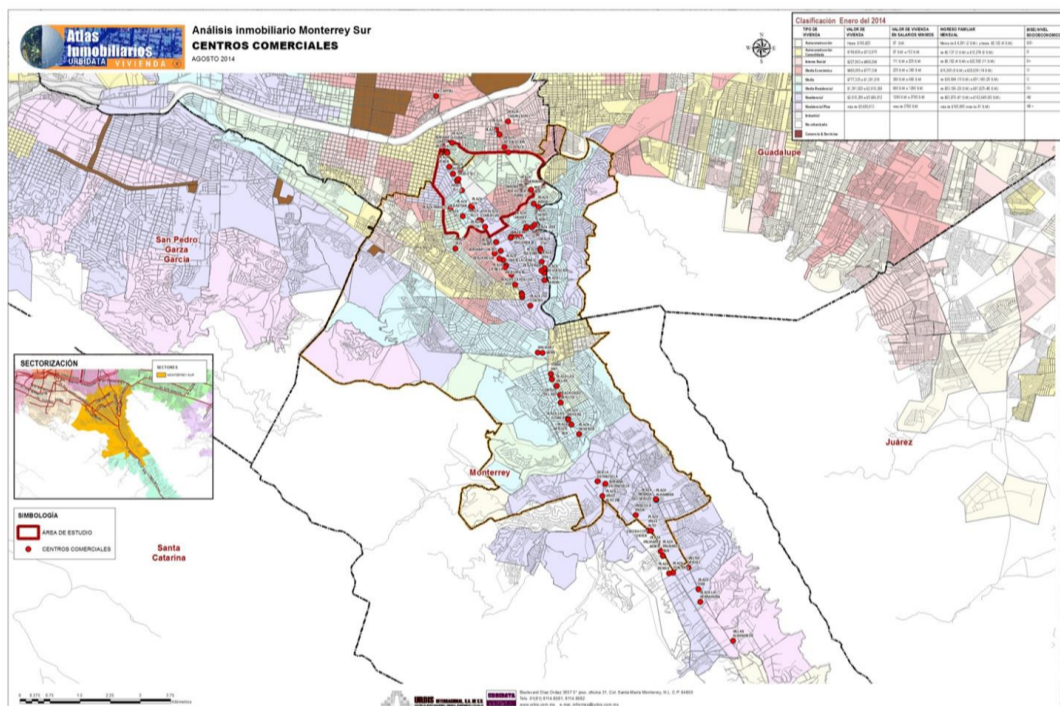
Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 17. Análisis inmobiliario Monterrey Sur. Centros comerciales.**



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento en campo.

Las rentas de locales comerciales en la zona son en promedio elevadas. En planta baja van de \$100, en conjuntos sin ancla, a \$275 pesos por m<sup>2</sup> en conjuntos anclados. En planta alta van desde \$75, en conjuntos sin ancla, hasta \$200 pesos por m<sup>2</sup> en conjuntos anclados.

En cuanto a estacionamientos, se contabilizaron 19,029 cajones en total, esto es en promedio un cajón por cada 26 m<sup>2</sup> de construcción o 19 m<sup>2</sup> rentables.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Análisis de centros comerciales Monterrey Sur.**

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM. LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTSZ. PLANTA BAJA	RENTA POR MTSZ. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
CORPORATIVO NUEVO SUR TORRE I	2014	8						115	-	7,665					53
CORTIJO DEL RIO		2	16	2	18	4	10	40	-	2,623	2,623	3,360	\$ 325	\$ 275	60
ESFERA CITY CENTER	2014								-	119,105	162,423				
G3 PLAZA	2014	2	0	16	16	14.79	11.14	165	-	3,004	3,004	2,863	\$ 260	\$ 250	130
GARZA SADA 1892	2010	2	23	6	29	5	10	50	-	9,545	9,545	27,463	\$ 260	\$ 260	500
HEB LA ESTANZUELA		1	8	0	8	6	4	24	8,373	432	8,805	28,301	\$ -	\$ -	397
KYA PLAZA COMERCIAL	2014	4	0	20	20	5	10	50	-	1,897	1,897	852	\$ 490	\$ 250	48
LA CAPITAL	2013	1	4	6	10	5	10	50	-	-	-	-	\$ 260	\$ -	0
LA PLACITA		2	12	2	14	5	10	50	-	1,036	1,036	740	\$ 270	\$ 220	45
MICROPOLIS	2013	1	21	4	25	5	10	50					\$ 340		916
NUEVO SUR	2014				79				-				\$ -	\$ -	
PASEO LA RIOJA	2012	2	68	2	70	6	10	60	425	5,886	6,311	15,840	\$ 200	\$ 200	492
PASEO TEC 1	2008	3	62	0	62	6	10	60	1,620	10,744	12,640	11,654	\$ -	\$ -	620
PASEO TEC 2	2014	2	18	6	24	6	10	60	-	7,319	7,319	10,737	\$ 390	\$ 250	296
PLAZA 1190	2014	2	12	0	12	3	10	30	-	360	360	405	\$ -	\$ -	25
PLAZA 214 CONTRY		1	10	0	10	5	10	50	8,181	1,793	9,973	26,810	\$ -	\$ -	380
PLAZA 2925		2	8	0	8	5	10	50	-	462	462	378	\$ -	\$ -	8
PLAZA 3367		2	3	0	3				-	8,197	8,197	18,000	\$ -	\$ -	350
PLAZA 343	2013	2	11	0	11	5	10	50	-	587	587	945	\$ -	\$ -	11
PLAZA 351		2	18	0	18	4	10	40	-	257	257	1,500	\$ 250	\$ 225	50
PLAZA 3610		2	8	0	8	5	10	50	-	420	420	1,060	\$ -	\$ -	14
PLAZA 3796	1999	1	5	5	10	6	10	60	-	1,153	1,153	2,560	\$ 166		44
PLAZA 3866		3	27	3	30	5	10	50	-	1,498	1,498	921	\$ 120	\$ 120	25
PLAZA 3889	2011	2	18	0	18	4	10	40	-	1,233	2,622	1,022	\$ 150	\$ 150	83
PLAZA 4020		1	10	0	10	5	8	40	-	1,872	1,872	5,644	\$ -	\$ -	58
PLAZA 430	2014	3	4	11	15	5	10	50	-	2,318	2,318	1,365	\$ 300	\$ 250	15
PLAZA 550	2014	2	13	4	17	5	10	50	-	2,619	2,619	2,943	\$ 220	\$ 250	110
PLAZA 635		3	8	4	12	7.5	10	75	-	936	936	520	\$ 74	\$ 67	8
PLAZA A01	ago-14	4						43	-				\$ -	\$ -	

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM. LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO	FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTS2. PLANTA BAJA	RENTA POR MTS2. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
PLAZA ALCE	2009	2	6	0	6	6	15	90	-	1,000	1,000	714	\$ 150			20
PLAZA ALHAMBRA	2014	2	3	3	6	5	10	50	-	289	289	448	\$ 160	\$ 160		6
PLAZA BAHIA		1	12	0	12	7	8	56	-	724	724	800	\$ -	\$ -		12
PLAZA BUGAMBILIA		2	6	0	6	5	10	50	-	517	517	588	\$ -	\$ -		10
PLAZA CALIFORNIA	2014	4	43	2	45	4	10	40	-	2,600	2,600	1,125	\$ 212	\$ 212		60
PLAZA CHAPULTEPEC	2006	2	17	3	20	5	10	50	807	4,163	4,970	9,151	\$ 230	\$ 200		90
PLAZA COLIBRI	2011	2	18	2	20	7	10	70	-	2,630	2,630	2,860	\$ 210	\$ 180		18
PLAZA CONSTELACIONES		1	8	0	8	4	10	40	-	380	380	612	\$ -	\$ -		12
PLAZA CONTRY	1994	2	47	3	50	5	10	50	-	865	8,965	13,700	\$ 216	\$ 140		220
PLAZA CONTRY TESORO		3	0	13	13	5	10	50	-	930	930	504	\$ -	\$ -		8
PLAZA COVARRUBIAS	2012	2	15	1	16	4.8	10	48	-	1,181	1,089	1,089	\$ 291	\$ 187		25
PLAZA FLORIDA	2010	2	5	1	6	4	10	40	-	150	150	326	\$ 138	\$ 125		9
PLAZA GARZA SADA		1	48	2	50	4	10	40	4,500	5,439	9,939	33,015	\$ 429			430
PLAZA JARDIN		2	6	0	6	5	10	50	-	252	252	456	\$ -	\$ -		9
PLAZA KRYSSTAL		2	9	4	13	5	7	35	-	480	480	720	\$ 428	\$ 428		15
PLAZA LA HERRADURA	2012	2	25	0	25	4	10	40	-	3,180	3,180	4,680	\$ -	\$ -		25
PLAZA LA SILLA	1991	2	178	2	180	6	5.5	33	-	35,114	43,663	25,650	\$ 212			8694
PLAZA LAS FLORES	1994	2	13	0	13	5	7	35	-	742	742	784	\$ 232	\$ 204		10
PLAZA LAS PALMAS		1	10	0	10	5	10	50	-	557	557	1,219	\$ -	\$ -		32
PLAZA LAS VILLAS	2013	2	80	4	84	4	15	60	-	22,500	22,500	10,000	\$ 250	\$ 250		400
PLAZA MEDEROS	2005	1	10	0	10	5	10	50	693	1,712	2,405	8,244	\$ 120			115
PLAZA MUNDO TEC	2011	2	28	2	30	5	13	65	276	1,944	2,220	4,847	\$ 207	\$ 133		100
PLAZA MUSAS 329		2	12	0	12	5	10	50	-	627	627	1,140	\$ -	\$ -		24
PLAZA OXO SATELITE	2008	1	6	0	6	5	8	40	116	506	622	1,260	\$ -	\$ -		13
PLAZA PALMARES NORTE	2006	2	21	4	25	4	10	40	-	8,235	8,235	2,890	\$ 200	\$ 155		35
PLAZA PALMARES SUR	2006	2	52	8	60	4	10	40	224	4,057	4,281	6,096	\$ 200	\$ 155		110
PLAZA PANUCO		1	13	0	13	9	10	90	-	1,284	1,284	800	\$ -	\$ -		10
PLAZA PRIVADA DEL VERGEL	2014	2	0	6	6	5.5	10	55	-	480	480	303	\$ 154	\$ 136		6
PLAZA PUNTA SUR 255	2012	3	23	2	25	4	10	40	-	1,320	1,320	880	\$ 275			24
PLAZA REGIA	2000	2	70	3	73	5	10	50	1,500	5,193	6,693	31,820	\$ 300	\$ 200		260
PLAZA REMAX		2	24	16	40	5	8	40	380	7,042	7,421	10,320	\$ 175	\$ 150		209
PLAZA REVOLUCION		2	8	2	10	5	10	50	-	2,023	2,023	1,213	\$ 160			50

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

NOMBRE CENTRO COMERCIAL	FECHA APROX. DE CONSTRUCCION	NUMERO DE PISOS	NUM. LOCALES OC.	NUM. LOC. DESOC.	NUMERO DE LOCALES	LOC. COM. TIPO FRENTE	FONDO	AREA PROMEDIO DE LOCAL	AREA COMERCIAL ANCLA	AREA RENTABLE DE LOCALES	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA TOTAL DEL PREDIO	RENTA POR MTS2. PLANTA BAJA	RENTA POR MTS2. PLANTA ALTA	NUM. DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
PLAZA REVOLUCION	2008	2	32	4	36	4	10	40	-	2,278	2,278	2,000	\$ 250		50	
PLAZA ROMA		2	10	0	10	4	10	40	-	479	479	809	\$ 150		11	
PLAZA SATELITE SUR		2	7	0	7	5	10	50	-	576	576	800	\$ -	\$ -	20	
PLAZA SEBASTIAN	2012	3	27	0	27	4	10	40	-	1,560	1,560	1,881	\$ -	\$ -	60	
PLAZA TECNOLOGICO		3	15	3	18	8	10	80	-	2,280	2,280	1,196	\$ 487	\$ 200	18	
PLAZA TENEK	2012	2	15	3	18	6	8	48	-	960	960	1,710	\$ 260	\$ 185	60	
PLAZA TOSCANA	2012	2	6	11	17	5	10	50	-	2,310	2,310	1,750	\$ 120	\$ 100	50	
PLAZA TRES 800	2014	4	50		50	4.7	10	47	-			1,375				
PLAZA VALLE ALTO		2	6	0	6	6	10	60	-	1,919	1,919	5,405			20	
PLAZA VALLE ALTO 200	2014	3	3	31	34	5.6	8.1	45.36	-	2,961	2,961	2,520	\$ 350	\$ 300	120	
PLAZA VILLA CONTRY		2	21	0	21	4	10	40	-	1,336	1,336	1,991	\$ 125	\$ 75	100	
SAMS		1	0	0	0				11,611	11,611	11,611	28,227	\$ -	\$ -	406	
SIN NOMBRE 01		2	10	0	10	5	10	50	-	384	384	384	\$ -	\$ -	6	
SIN NOMBRE 02		2	8	0	8	5	10	50	-	325	325	667	\$ -	\$ -	15	
SIN NOMBRE 03		1	6	0	6	5	10	50	-	240	240	390	\$ -	\$ -	6	
SIN NOMBRE 04		2	3	7	10	6	10	60	-	960	960	720	\$ -	\$ -	11	
SIN NOMBRE 05	2009	2	17	0	17	5	10	50	-	936	936	714	\$ -	\$ -	17	
SIN NOMBRE 06	2008	2	9	3	12	4	10	40	-	280	1,919	750	\$ 250	\$ 162	6	
SIN NOMBRE 07		2	10	0	10	4	10	40	-	85	85	60	\$ -	\$ -	3	
SIN NOMBRE 08	2014	2	24	0	24	4	10	40	-	524	524	466	\$ -	\$ -	30	
SIN NOMBRE 09 OFICINAS		3							65	-	2,150	2,150	596			
SIN NOMBRE 10 OFICINAS	1999	3	15	4	19	3	10	30	-	1,170	1,170	722	\$ 100	\$ 100	16	
SORIANA CONTRY	2008	1	25	0	25	5	10	50	17,000	3,976	20,976	33,040			515	
SORIANA ESTANZUELA		1	25	0	25	4	7	28	13,253		16,613	41,758			450	
SORIANA GARZA SADA 343		1	3		3	10	10	100	-	7,386	7,386	13,843			300	
TORRE 5901		3	7	0	7	10	10	100	-	950	950	630			30	
VILLAS ALMENDROS	2013	1	6	8	14	10	10	100	-	1,992	1,992	5,795	\$ 170		80	
VILLAS VERGEL	2012	2	7	3	10	8	10	80	165	1,201	1,366	1,824	\$ 165	\$ 165	30	
WALTMART	2010	1	18	0	18	5	10	50	16,743	1,839	18,582	46,288			800	
<b>TOTALES Y PROMEDIOS</b>		<b>2.1</b>	<b>1,588</b>	<b>251</b>	<b>1,918</b>				<b>85,867</b>	<b>363,741</b>	<b>496,871</b>	<b>542,448</b>	<b>143</b>	<b>102</b>	<b>19,029</b>	

Fuente: URBIDATA, 2014.

El análisis del equipamiento comercial nos muestra que en la Zona Sur de la ciudad existe una oferta buena y rentable de centros comerciales de todo tipo, desde pequeños conjuntos de proximidad, con unos cuantos locales, hasta magno centros comerciales regionales. Se registra un promedio de 1.6 m<sup>2</sup> de espacio comercial por cada habitante de la zona; cifra sólo comparable a lo registrado en San Pedro Garza García.

Esto representa una ventaja indiscutible para la zona, pues las opciones para el consumidor son abundantes y variadas.

Sin embargo, desde el punto de vista urbanístico la oferta tiene deficiencias considerables en materia vial, pues gran parte de la misma desemboca sobre las arterias principales, sin considerar carriles de aceleración y desaceleración; y genera numerosas entradas y salidas que ocasionan remansos en la circulación. En algunos casos se tiene incluso estacionamientos que salen en reversa; lo que propicia congestionamientos viales frecuentes.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **5.3.2. Oferta de edificios de oficinas**

Contrariamente al auge registrado en el sector comercial, el inmobiliario de oficinas está poco desarrollado aún en la zona.

De mucho tiempo atrás existe una torre de oficinas localizada en el cruce de la avenida Covarrubias y Revolución, sede de oficinas de BANORTE. Adicionalmente, Multimédios Estrellas de Oro tiene su corporativo sobre la avenida Revolución.

Existen dos proyectos a futuro para oficinas en el Conjunto Urbano Nuevo Sur.

Sin embargo, más allá de esas excepciones, la mayor parte de las oficinas y equipamiento de servicio, son de pequeña escala, y localizados en inmuebles transformados para ese fin, y sobre todo no se ubican en edificio de oficinas.

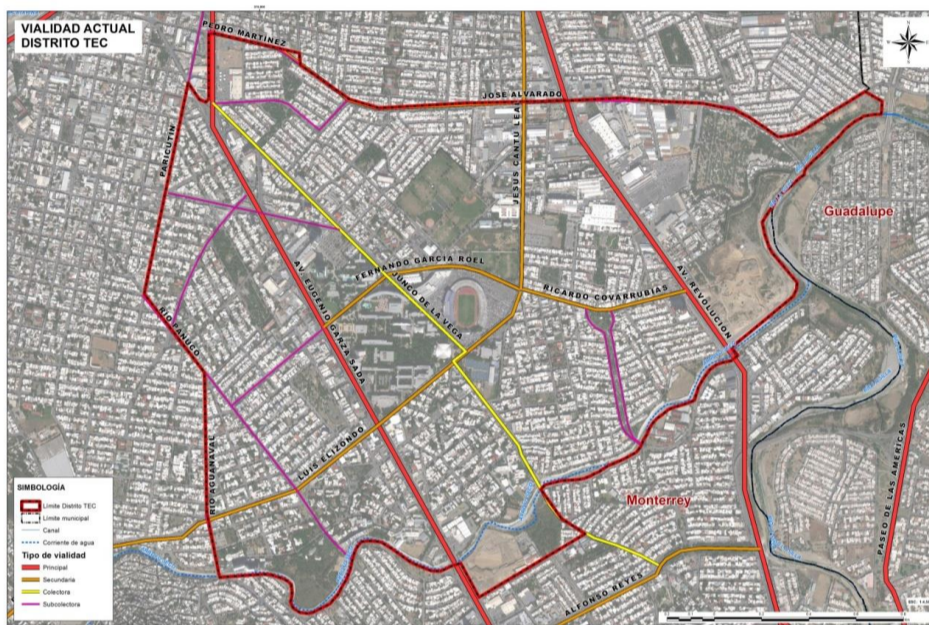
## **6. MOVILIDAD**

El Distrito Tec está conectado con la Zona Metropolitana de Monterrey a través de dos vialidades principales (Av. Eugenio Garza Sada y Av. Revolución) en el eje norte – sur. Hacia el oriente (municipio de Guadalupe) se enlaza a través de la calle Ricardo Covarrubias y la Av. José Alvarado. Hacia el poniente (municipio de San Pedro Garza García) se relaciona a través de la calle Río Nazas.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 18. Vialidades principales del DistritoTec.**



*Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en información proporcionada por el IMPLANc..*

El DistritoTec, de manera similar a otras áreas de la zona metropolitana de Monterrey, ha sido desarrollado en torno a las necesidades que genera el uso del automóvil, siendo intensivo en el uso de estacionamientos y capacidad de las vialidades, y con poco impulso a otros sistemas y modos de transporte.

En este sentido, y aunque es por 17 rutas de autobuses públicos, actualmente no existen rutas de transporte masivo (BRT o Metro), así como no existe conexión de transporte público en el eje oriente – poniente. Adicionalmente, no se cuenta con infraestructura apropiada para la circulación de bicicletas. La infraestructura peatonal también resulta insuficiente, al contar con diversos puntos de conflicto y falta de inversión y mantenimiento de banquetas.

Reconociendo su influencia en el sistema de movilidad del DistritoTec y la importancia de impulsar medios de transporte sustentables, el Tecnológico de Monterrey inició en 2013 estudios en la materia para conocer la situación y proponer el desarrollo de un sistema más sostenible para el DistritoTec a futuro.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**6.1. Encuesta Mi campus. Localización de rutas ciclistas, peatonales, intersecciones peligrosas y estacionamientos.**

La encuesta Mi Campus fue un instrumento utilizado para la elaboración del Plan Maestro del Campus Monterrey. Ésta ofrece información sobre áreas de conflicto (consideradas como peligrosas para el cruce peatonal), preferencias de estacionamiento y las rutas ciclistas usuales.

**Mapa 19. Encuesta Mi Campus. Rutas de circulación de bicicletas.**



*Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.*

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Mapa 20. Encuesta Mi Campus. Intersecciones peligrosas.**



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

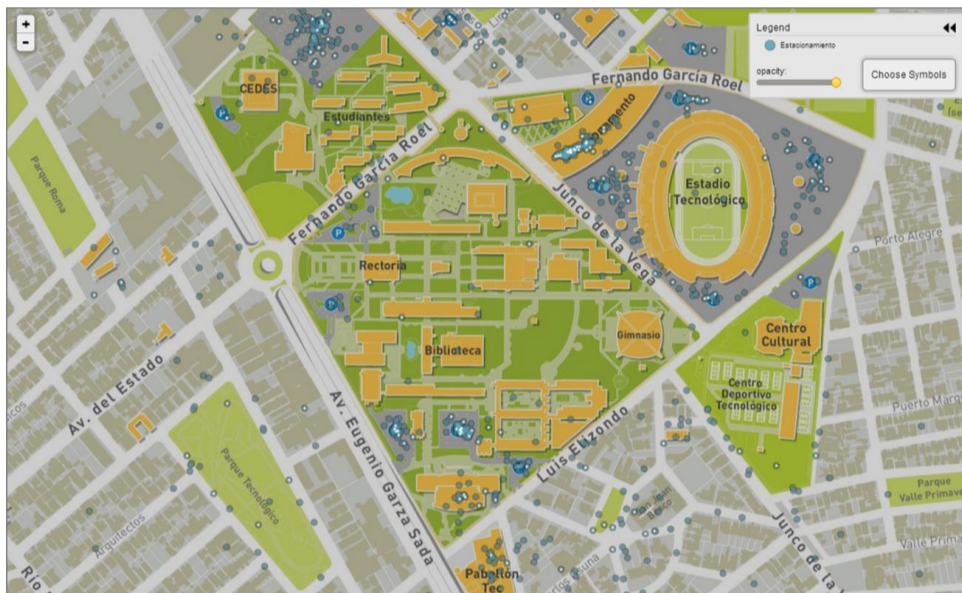
Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 21. Encuesta Mi Campus. ¿Dónde te estacionas?



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

## 6.2. Encuesta Origen y Destino – Tecnológico de Monterrey

La encuesta origen y destino desarrollada por el Tecnológico de Monterrey permite observar la distribución modal, el origen y la disponibilidad al cambio de modo de transporte que existía en octubre de 2013 hacia el campus Monterrey.

La encuesta mostraba la siguiente distribución:

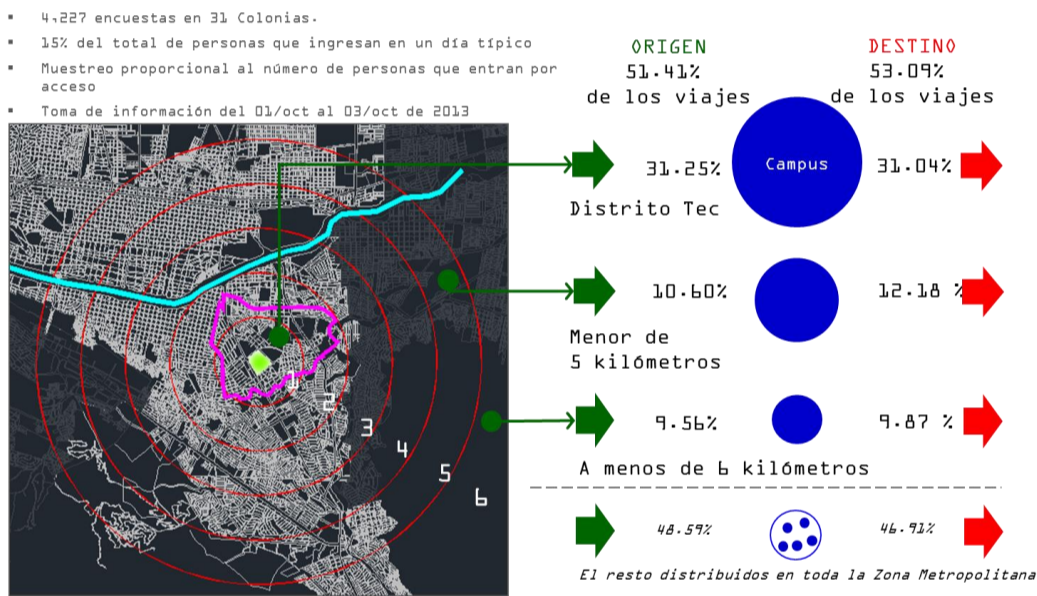
- **29.6%** peatonales
- **0.9%** bicicleta
- **0.1%** motocicleta
- **48%** automóvil propio (conductor)
- **12.6%** automóvil compartido (pasajero)
- **2.5%** taxi
- **3%** transporte público
- **3%** servicios de la universidad.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



Así mismo, se identificó que el 51% de los viajes se generaba o partía hacia zonas que se encuentran a menos de 6 km de radio del campus. Esto crea una oportunidad para el desarrollo de otros medios de transporte alternativos al automóvil (Figura 6).

Figura 6. Encuesta Origen y Destino. Localización de viajes.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

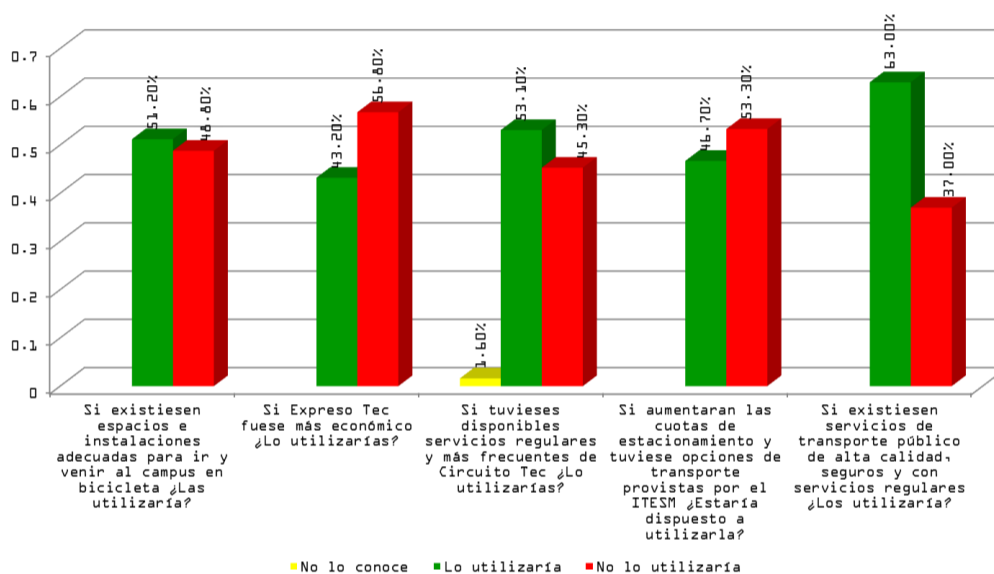
Ante la pregunta de disposición de cambio modal, aproximadamente el 50% de los usuarios encuestados del Tecnológico de Monterrey estarían dispuestos a utilizar medios de movilidad sostenible, como el transporte público, el Expreso Tec o la bicicleta, si se mejorara el servicio, se disminuyera el precio del transporte Tec y se penalizara el estacionamiento (Figura 7).

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Figura 7. Encuesta Origen y Destino. Disposición a nuevos proyectos.



Fuente: Estudio de movilidad elaborado por el Tecnológico de Monterrey.

### 6.3. Aforos vehiculares

El estudio de aforos vehiculares se llevó a cabo entre el 29 de abril y el 2 de mayo de 2014.

Se aforaron 13 puntos considerados de conflicto con los siguientes resultados:

- Los mayores aforos se tienen sobre la avenida Revolución (51,893) y avenida Eugenio Garza Sada (87,646), reconocidas como vialidades principales.
  - Las horas pico coinciden con los momentos en que se cruzan los accesos de estudiantes al Tecnológico de Monterrey, con el flujo de personas a sus lugares de trabajo.
  - Sin embargo, los lapsos pico son de corta duración, entre 15 minutos y 45 minutos como máximo.
- Los otros puntos tienen aforos bajos, pero la situación se complica al tratarse de vialidades subcolectoras o locales.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- En éstas las horas pico coinciden con la entrada y salida de alumnos de los planteles escolares.
- Sin embargo se trata de problemáticas menores, que pueden resolverse con organización por parte del plantel escolar y respeto por parte de los padres de familia.

**Cuadro 16. Análisis de aforos vehiculares.**

PUNTO DE AFORO	AFOROS	HORARIO		MAX AFORO POR SENTIDO
		PICO	LAPSO PICO	
AV. EUGENIO GARZA SADA Y AV. PEDRO MARTÍNEZ	53,803	7:00 a 10:00, 18:30 a 19:30	8:00 a 8:15	4,848
PROLONGACIÓN GARZA SADA OTE - PTE (HACIA EL CENTRO)	30,011	7:00 a 10:00, 18:30 a 19:30	8:00 a 8:15	3,603
AV. AYUTLA PTE - OTE ANTES DE PARICUTIN	13,988	07:30 a 8:30 y 13:30 a 14:30	19:00 A 19:15	1,278
AV. PALESTINA ANTES DE RÍO PANUCO (PTE - OTE)	5,170	07:30 a 8:30 y 12:30 a 13:30	8:00 a 8:15	476
CALLE ISABEL LA CATÓLICA Y AV. AGUANAVAL (PTE-OTE)	577	8:00 a 9:00 y 12:30 a 13:30	13:15 a 13:30	74
AV. RÍO NAZAS ANTES DE RÍO AGUANAVAL (PTE - OTE)	8,348	07:30 a 8:30 y 12:30 a 13:30	8:00 a 8:15	826
AV. EUGENIO GARZA SADA Y ARROYO SECO	87,646	7:30 a 8:45, 13:15 a 14:30, 17:45 a 19:15	18:30 a 18:45	8,082
AV. JUNCO DE LA VEGA Y ARROYO SECO	7,044	7:00 a 8:00, 14:15 a 15:15	14:45 a 15:00	916
AV. REVOLUCIÓN Y ARROYO SECO	51,893	9:00 a 10:00, 14:30 a 16:30, 18:00 a 20:30	19:00 a 19:15	4,723
AV. REVOLUCIÓN Y JOSÉ ALVARADO	46,978	9:00 a 10:00, 14:30 a 16:30, 18:00 a 20:30	19:00 a 19:15	4,562
AV. JESÚS CANTÚ LEAL ANTES DE AV. JOSÉ ALVARADO	5,929	7:00 a 10:00, 18:30 a 19:30	8:00 a 8:15	690
2 DE ABRIL CON PALESTINA	12,664	8:00 a 9:00 y 12:30 a 13:30	13:15 a 13:30	1,177
AV. EUGENIO GARZA SADA Y CARLOS OSUNA	6,305	7:00 a 8:00, 13:45 a 14:45, 18:00 a 19:15	14:15 a 14:30	600

Fuente: URBIDATA, 2014 con base en información proporcionada por el Tecnológico de Monterrey.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

#### **6.4. Problemática del estacionamiento en la actualidad**

El diagnóstico participativo reconoce a la disponibilidad de estacionamientos como uno de los principales problemas del DistritoTec. Esto se ha provocado por la combinación de diversos motivos:

- Viviendas unifamiliares que poseen estacionamiento interior para uno o dos autos, y que requieren una cantidad mayor de cajones de estacionamiento.
- Viviendas unifamiliares que rentan espacios para estudiantes, con necesidades de estacionamiento mayores a las que ofrece la vivienda en su interior.
- Viviendas multifamiliares rentadas a estudiantes sin una cobertura de las necesidades de estacionamiento.
- Comercios y oficinas irregulares, instalados en construcciones de vivienda unifamiliar.
- Estudiantes del Tecnológico de Monterrey que no utilizan los estacionamientos proporcionados por la Institución.

Debido a todos estos elementos se considera necesario establecer un ordenamiento general del estacionamiento en la zona.

#### **6.5. Reflexiones**

El DistritoTec tiene cuatro situaciones principales relacionadas con la movilidad:

1. El Tecnológico de Monterrey como institución educativa atrae 27,783 viajes, de los cuales 18,381 de estudiantes, 3,080 de empleados y visitantes diversos. Esto implica alrededor de 58,345 viajes diarios.
2. Los corredores urbanos Garza Sada y Revolución son arterias metropolitanas que conectan la zona sur del municipio de Monterrey, con el centro de la ciudad, las cuales tienen aforos vehiculares del orden de 10,000 vehículos en hora pico.
3. Las colonias residenciales del DistritoTec sufren diversas situaciones que afectan su funcionamiento, particularmente asociadas a la falta de estacionamiento suficiente y a los congestionamientos viales en zonas escolares.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

4. Los habitantes de las colonias residenciales que no estudian o trabajan en el Tecnológico de Monterrey enfrentan dificultades para salir y entrar a la zona, así como para llegar a sus destinos en las hora pico de la mañana y de la tarde.

## **7. IMAGEN URBANA Y ESPACIO PÚBLICO**

El diagnóstico de la imagen urbana es relevante para estudio del polígono ya que la mejora en la infraestructura de equipamientos y espacios públicos incide de manera directa en aspectos sociales, ambientales y económicos del DistritoTec.

Para ello, se evaluaron:

- Aspectos ambientales a través de arborización y vegetación;
- Aspectos funcionales a través de calles, banquetas, cruces, glorietas y drenaje pluvial;
- El aspecto constructivo por medio de los materiales y
- El nivel de deterioro de los mismos y aspectos formales tomando en cuenta la simetría y la congruencia con el entorno.

Las vialidades y calles analizadas fueron:

1. Vialidad principal: Avenida Eugenio Garza Sada y avenida Revolución.
2. Vialidad Secundaria: Fernando García Roel, Ricardo Covarrubias, Luis Elizondo, Jesús Cantú Leal, José Alvarado (tramo1).
3. Vialidad colectora: Junco de la Vega.
4. Calle local: Paricutín, Río Pánuco, Río Aguanaval, José Alvarado (tramo 2), avenida del Estado, avenida 2 de Abril, Palestina, José Alvarado y boulevard Primavera.

### **7.1. Evaluación**

Para fines del estudio, se evaluaron:

- En banquetas (accesibilidad, anchos, deterioro, señalización, nivelado, acabados, mobiliario)

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- En calles (anchos, deterioro, señalización, nivelado, acabados, drenaje pluvial)
- En crucesos (deterioro, señalización, nivelado, acabados, drenaje pluvial)
- En arborización (en banquetas, deterioro)
- En iluminación (presencia, deterioro)
- En cableado (deterioro)
- En señalización (presencia, deterioro)
- En contaminación visual (anuncios, presencia, deterioro)
- En parques o plazas (banquetas, áreas verdes, equipamientos, aparatos, mobiliario, señalización, iluminación)

Así mismo, se clasificaron con respecto a los siguientes niveles:

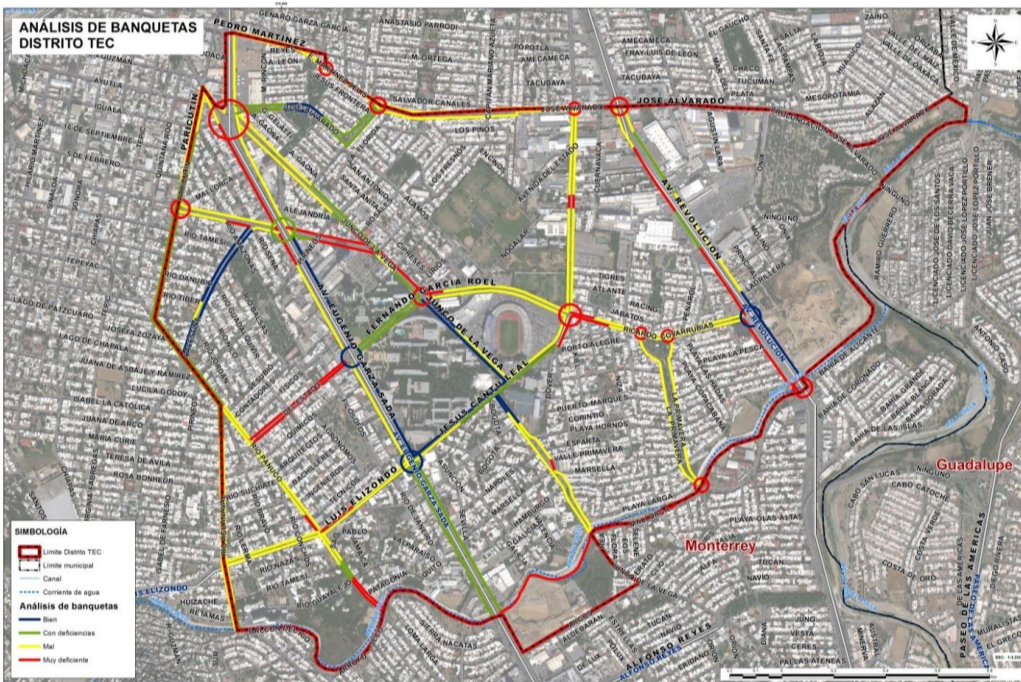
- A+ (Color Morado): Excelente.
- Medidas correctas, sin deterioro, materiales y superficies homogéneas, arborizada, buena iluminación, sin contaminación visual, cableado subterráneo, señalización horizontal conforme a normas para personas con capacidades diferentes, rampas en crucesos.
- A (Color Azul): Bien; con deficiencias leves, pero utilizable.
- Tiene problemas de contaminación visual, el arbolado es deficiente, o no emplea las normas para personas con capacidades diferentes.
- B (Color Verde): Con deficiencias.
- Con deficiencias en materiales, homogeneidad de superficie, acabados, arborización, entre otros.
- C (Color Amarillo). Mal; catastrófica, muy deficiente.
- Fallas significativas en todos los aspectos evaluados.
- D (Color Rojo). Muy deficiente; no hay banqueta o es inservible.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**7.2. Evaluación de imagen urbana**

**Mapa 22. Análisis de banquetas.**



Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento en campo.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 17. Análisis de banquetas.**

NOMBRE DE CALLE	LONGITUD (KM)					TOTAL	
	A+	A BIEN	B CON DEFICIENCIAS	C MAL	D MUY DEFICIENTE		
AV. REVOLUCIÓN		0.38		0.45	0.71	0.94	2.48
BLVD. PRIMAVERA		-		-	1.25	-	1.25
JESÚS CANTÚ LEAL		-		-	1.44	0.12	1.56
JUNCO DE LA VEGA		0.83		0.59	2.29	0.42	4.13
AV. EUGENIO GARZA SADA		0.96		1.37	1.89	0.62	4.85
PARICUTÍN		-		1.27	0.51	-	1.79
RÍO PÁNUCO		-		0.99	1.42	0.40	2.81
RÍO AGUANAVAL		-		0.34	1.38	-	1.72
PEDRO MARTÍNEZ		-		-	0.52	-	0.52
E. MARTÍNEZ CELIS		-		-	0.75	-	0.75
JOSÉ ALVARADO		-		-	1.50	-	1.50
AV. 2 DE ABRIL		-		0.08	0.64	0.65	1.37
PALESTINA		1.03		-	0.08	-	1.11
AV. DEL ESTADO		-		-	-	0.93	0.93
FERNANDO GARCÍA ROEL		-		0.62	1.04	0.08	1.74
RICARDO COVARRUBIAS		-		-	1.12	0.24	1.37
LUIS ELIZONDO		0.45		0.48	1.99	0.28	3.20
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>3.67</b>	<b>6.19</b>	<b>18.54</b>	<b>4.69</b>	<b>33.08</b>
AV. REVOLUCIÓN		15%		18%	29%	38%	100%
BLVD. PRIMAVERA					100%		100%
JESÚS CANTÚ LEAL					92%	8%	100%
JUNCO DE LA VEGA		20%		14%	55%	10%	100%
AV. EUGENIO GARZA SADA		20%		28%	39%	13%	100%
PARICUTÍN				71%	29%		100%
RÍO PÁNUCO				35%	51%	14%	100%
RÍO AGUANAVAL				20%	80%		100%
PEDRO MARTÍNEZ					100%		100%
E. MARTÍNEZ CELIS					100%		100%
JOSÉ ALVARADO					100%		100%
AV. 2 DE ABRIL				6%	47%	47%	100%
PALESTINA		93%			7%		100%
AV. DEL ESTADO						100%	100%
FERNANDO GARCÍA ROEL				36%	60%	5%	100%
RICARDO COVARRUBIAS					82%	18%	100%
LUIS ELIZONDO		14%		15%	62%	9%	100%
<b>TOTAL</b>		<b>0%</b>	<b>11%</b>	<b>19%</b>	<b>56%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Urbis Internacional, 2014 con base en levantamiento en campo.

Conforme a los criterios utilizados, en el Cuadro 17 aparecen los porcentajes de calles y banquetas que cumplen con diferentes criterios.

Destaca que el 56% se encuentran en el nivel C o mal.

Sólo un 11% estaría en nivel Bien, destacando la calle Palestina en la colonia Roma, como la mejor; y un 19% Regular o con deficiencias.

Ninguna banqueta o tramo de calle corresponde al nivel A+, que es la norma máxima a la que deberíamos aspirar, conforme a la American Planning Association.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

En cambio, 14% se ubica en nivel D, muy deficiente.

## **8. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO DEL DISTRITOTEC (FODAS)**

### **8.1. Fortalezas**

El DistritoTec presenta importantes áreas de oportunidad para la regeneración urbana, y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- Existencia de una comunidad participativa y organizada en juntas de vecinos.
- Centralidad del DistritoTec en el contexto metropolitano.
- Movilidad en automóvil adecuada.
- Mercado ancla estable, provocado por la población estudiantil del Tecnológico de Monterrey.
- Expansión del mercado ancla programada, en lo particular referente a investigadores y profesores.
- La participación del Tecnológico de Monterrey en la organización del Distrito favorece la continuidad institucional y sustentabilidad de la iniciativa
- Desarrollo de una comunidad participativa y organizada en una junta de vecinos que podría consolidarse como el Consejo DistritoTec.
- Existencia de predios de grandes dimensiones, al nororiente y al extremo sur del DistritoTec lo que facilita la generación de proyectos integrales.
- Infraestructura básica, de agua potable y drenaje sanitario permite el crecimiento del gasto sin mayor complicación
- Equipamiento comercial, por encima de los estándares, lo que facilita la accesibilidad aún para peatones.
- Equipamiento educativo suficiente dentro de las normas de la SEP y SEDATU.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### 8.2. Debilidades

- Zona en proceso de envejecimiento.
- Fragmentación parcelaria, particularmente al norte, poniente y sur.
- Desorden de usos de suelo, sobre todo cercano al Tecnológico de Monterrey.
- Mala calidad del espacio público, en general en la zona.
- Deficiencia en la calidad del sistema de transporte público.
- Tendencia al envejecimiento de la población.
- Envejecimiento de la infraestructura.
- Algunas áreas de riesgo de inundación, cercanas al Río La Silla.

### 8.3. Amenazas

- Continuada expansión de la mancha urbana.
- Crecimiento de la deuda municipal y estatal para la inversión pública.
- Crecimiento de la incidencia delictiva en la ciudad de Monterrey y en la zona sur.
- Falta de continuidad en las políticas desarrolladas por las administraciones públicas.
- Deterioro continuo de la calidad del aire y del medio ambiente de la ciudad de Monterrey.
- Especulación en el desarrollo inmobiliario.
- Acceso limitado de la población a los posibles productos inmobiliarios.

### 8.4. Oportunidades

- Redefinición de la política nacional de vivienda y desarrollo urbano orientado al desarrollo de ciudades compactas, ordenadas, sustentables y competitivas.
- Impulso al desarrollo orientado al transporte.
- Tendencia internacional enfocada al desarrollo de ciudades compactas, ordenadas, sustentables y competitivas.
- Desarrollo y promoción de nuevas alternativas de vivienda a nivel nacional.
- Enfoque de desarrolladores inmobiliarios en conjuntos compactos e integrados.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

## **OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS, NORMAS E INSTRUMENTOS**

### **ASPIRACIÓN CIUDADANA**

Para la elaboración de este Programa Parcial se llevó a cabo un proceso de planeación participativa, que inició el 14 de junio de 2014, mediante la organización de 76 reuniones de trabajo de planeación estratégica y talleres con vecinos de las colonias del Distrito. Con ellos se construyó una visión compartida, así como los objetivos, metas y estrategias a seguir en este Plan Parcial; plasmado en un documento denominado Diagnóstico Participativo del DistritoTec.

Los habitantes del DistritoTec establecieron en su visión la necesidad de generar valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el re-ordenamiento y la corresponsabilidad con las siguientes características:

- El DistritoTec como un proyecto integral de regeneración urbana inspirado en las mejores prácticas nacionales e internacionales.
- El DistritoTec como promotor del uso óptimo de los espacios urbanos para mejorar la convivencia social y aumentar la productividad.
- El DistritoTec como el desarrollo eficiente e incluyente a través de una densidad poblacional balanceada.
- El DistritoTec como un detonador económico de la zona.
- El DistritoTec como un generador de nuevo polo de atracción para giros que complementen y satisfagan el perfil de comunidad del Distrito.
- El DistritoTec como un catalizador para un nuevo modelo de vinculación sociedad-empresa-academia-gobierno.
- El DistritoTec como un ejemplo vivo de políticas públicas eficientes y efectivas.
- El DistritoTec como un ejemplo en el contexto ideal para desarrollar, documentar y divulgar un nuevo modelo de desarrollo urbano.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

## **VISIÓN A FUTURO**

El DistritoTec es una zona peatonalizada, con accesibilidad a comercio, equipamiento y servicios, espacio público vibrante y de calidad, y diversidad de medios de movilidad eficientes. Tiene una combinación de usos de suelo desde habitacional unifamiliar, multifamiliar, comercio y servicios, conforme a la propuesta de la ciudadanía. Su infraestructura está orientada por la sustentabilidad ambiental, y su funcionamiento opera con elevada participación ciudadana, que conforma una comunidad resiliente y socialmente incluyente. Genera un valor compartido a través de un modelo de ciudad basado en el reordenamiento urbano y la corresponsabilidad de sus habitantes. Ofrece un entorno de comunidad dinámica, segura e inspiradora que atrae y retiene talento e impulsa el desarrollo y posicionamiento de Monterrey como una ciudad de innovación, emprendimiento y sustentabilidad.

El Plan Parcial DistritoTec se estructura en siete líneas estratégicas definidas a través de un amplio proceso participativo entre autoridades, vecinos y especialistas. A partir de la identificación de una serie de problemáticas en el Distrito, se establecieron los objetivos y estrategias para la atención de cada una de las siguientes líneas:

- I. Desarrollo Urbano
- II. Espacio Público e Imagen Urbana
- III. Movilidad
- IV. Infraestructura y Equipamiento
- V. Control Urbano y Participación Ciudadana
- VI. Medio Ambiente
- VII. Desarrollo Económico e Innovación

## **9. OBJETIVOS**

### **9.1. Objetivo general**

El objetivo general del presente Programa Parcial es establecer un *programa de reordenamiento urbano inclusivo, sostenible y eficiente* que mejore la calidad de vida de la población y permita las condiciones para la vinculación productiva, la innovación y el emprendimiento.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

## 9.2. Objetivos en materia de desarrollo urbano

Transformar al DistritoTec en una zona urbana atractiva, vibrante y segura, con alta calidad de vida, con una oferta cultural rica y diversa, que atraiga familias y nuevas inversiones.

- Promover el aprovechamiento eficiente del suelo de acuerdo a sus características de ubicación, normatividad, equipamientos y servicios.
- Duplicar en el mediano plazo la población del DistritoTec en particular en lo referente a familias jóvenes y a investigadores del ITESM.
- Atraer inversiones inmobiliarias que regeneren la zona DistritoTec.
- Lograr que exista oferta privada de vivienda para todos los segmentos de usuarios potenciales que habitan el DistritoTec; particularmente de investigadores, profesores y estudiantes.
- Lograr consolidar al DistritoTec como una zona de servicios de alta tecnología orientada a la investigación, la innovación y el emprendimiento.
- Lograr que los habitantes del DistritoTec puedan revalorar su patrimonio y acceder a clientes potenciales que adquieran o renten su propiedad, cuando así lo deseen.
- Realizar los ajustes necesarios al programa de desarrollo urbano actual, para preservar las áreas de usos unifamiliares con la densidad adecuada y fomentar el desarrollo de mayor densidad y usos mixtos sobre vialidades primarias.

## 9.3. Objetivos en materia de espacio público e imagen urbana

Mejorar las condiciones del espacio público así como la sustentabilidad del mismo de acuerdo a los estándares internacionales de seguridad, accesibilidad, eficiencia y calidad.

- a. Hacer del DistritoTec un entorno que utilice recursos de manera sostenible.
- b. Garantizar la participación de la comunidad en la toma de decisiones en torno al uso y aprovechamiento del espacio público.
- c. Establecer políticas eficientes para el uso, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- d. Homologar lineamientos de diseño urbano, mobiliario y señalética para el DistritoTec.
- e. Generar herramientas para la normatividad y regulación de publicidad exterior en el espacio público.
- f. Establecer criterios para la forestación en el DistritoTec de acuerdo a una paleta vegetal adecuada a las condiciones de la zona.

#### **9.4. Objetivos en materia de movilidad**

Impulsar alternativas sustentables de transporte para mejorar la relación con el espacio público, el medio ambiente y la comunidad.

- a. Priorizar el uso del espacio vial y distribuir los recursos presupuestales de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:
  - i. Peatones, en especial personas con discapacidad y personas con movilidad limitada;
  - ii. Ciclistas;
  - iii. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;
  - iv. Prestadores del servicio de transporte público de pasajeros;
  - v. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de mercancías;
  - vi. Usuarios de transporte particular automotor.
- b. Desincentivar el uso del automóvil promoviendo otros medios de movilidad sostenible.
- c. Reducir la demanda de viajes fomentando la existencia de desarrollos de usos mixtos con equipamientos e infraestructura adecuados.
- d. Establecer los lineamientos de infraestructura adecuados que garanticen la seguridad de los usuarios e incentiven la movilidad sostenible en el DistritoTec como infraestructura ciclista, banquetas, señalética, entre otros.
- e. Lograr un sistema diversificado y eficiente de transporte público adecuado a las características de distancia, destino y condiciones de traslado propias de los distintos usuarios de la zona.
- f. Implementar sistemas y políticas de estacionamiento orientadas a la administración eficiente de la vía pública y el espacio ocupado por vehículos motorizados en el Distrito.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **9.5. Objetivos en materia de infraestructura y equipamiento**

1. Gestionar y promover acciones construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura existente.
2. Evaluar y proponer alternativas para la mitigación de riesgos hidrometeorológicos.
3. Prever y balancear la capacidad de la infraestructura existente, con la demanda futura prevista
4. Identificar las necesidades en materia de equipamientos y servicios requeridos para gestionar su construcción, operación y mantenimiento.
5. Mejorar el aprovechamiento eficiente de los equipamientos culturales existentes.
6. Promover la construcción de una clínica.

### **9.6. Objetivos en materia de control urbano y participación ciudadana**

1. Asegurar el cumplimiento de leyes y reglamentos.
2. Lograr una comunidad comprometida, colaborativa, corresponsable e incluyente.
3. Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones y acciones a realizar en el Distrito.
4. Contribuir con acciones y elementos urbanos para disminuir la inseguridad de la zona.

### **9.7. Objetivos en materia de medio ambiente**

1. Rejuvenecer e incrementar la masa vegetal del Distrito.
2. Alcanzar estándares internacionales en materia de consumo de energía en la vía pública.
3. Implementación de políticas sustentables para el manejo de residuos de todo tipo.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **9.8. Objetivos en materia de desarrollo económico e innovación**

1. Transformar al Distrito en un detonador de inversión con diversidad de modalidades de incubación y desarrollo de proyectos que generan valor en la zona.
2. Promover áreas y disciplinas de investigación e innovación dedicadas y vinculadas al sector productivo.
3. Consolidar una comunidad activa de estudiantes, profesores e investigadores inspiradores que viven e interactúan en la zona.
4. Fortalecer e impulsar el desarrollo económico de comercios y empresas establecidas en el Distrito.
5. Mitigar al máximo el fenómeno de gentrificación incorporando a todos los sectores de la sociedad en los diversos programas y acciones en el Distrito.

## **10. NIVEL ESTRATÉGICO**

### **10.1. Líneas estratégicas para el Desarrollo Urbano y la Regeneración del DistritoTec**

Con base en el análisis de las demandas ciudadanas, el análisis de la problemática demográfica y de infraestructura elaborado para el Distrito, las perspectivas futuras del desarrollo económico para la zona, las tendencias inmobiliarias estudiadas; así como los Programas Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano, se contempla una regeneración urbana basada en tres principios fundamentales:

1. Conservar en las áreas residenciales unifamiliares que presentan poco impacto por parte de los usos del suelo distintos al unifamiliar, buscando su regeneración mediante el mejoramiento del espacio público, la permanencia de los habitantes actuales del Distrito y la atracción de nuevas familias que busquen una vivienda unifamiliar.
2. Potenciar las áreas con mayor aptitud para recibir densidad y coeficiente de utilización del suelo, ya sea por localizarse en predios de grandes dimensiones que permiten asimilar densidad y mezcla de usos de suelo de manera eficiente o porque se localizan sobre vialidades subcolectoras o colectoras estratégicas.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. Diseñar, proponer y desarrollar instrumentos de gestión para la regeneración urbana, el espacio público y la participación ciudadana que permitan dar sustentabilidad en el largo plazo.

## **I0.2. Pronóstico de desarrollo y regeneración**

Para la implementación de la visión contemplada en los Planes Nacionales, Estatal y Municipal de repoblamiento y regeneración de los centros urbanos, en lo particular para el caso del DistritoTec, se contemplan dos áreas de oportunidad principales:

Por una parte, se plantea la redensificación condicionada de los corredores urbanos que actualmente son de bajo impacto, adicionando únicamente la calle Palestina en la Colonia Roma, debido a que es una vialidad subcolectora de hecho, y que ya se encuentra impactada por comercio.

Se establece la posibilidad de incorporar los predios colindantes a predios con frente a algún corredor urbano, siempre y cuando el acceso vehicular se mantenga sobre el corredor urbano. En estos casos, todos los predios aledaños a algún predio con frente al corredor urbano, podrán integrarse en Polígonos de Actuación que en su conjunto podrán beneficiarse de densidades y aprovechamientos condicionadas de hasta 150 viviendas por hectarea. Estos polígonos estarán también obligados a la participación en el financiamiento para rehabilitación integral del polígono de actuación.

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual implica un incremento de 893 a 8,535 unidades hectárea en todo el DistritoTec. Con este criterio no solo se genera una re densificación estratégica en corredores cuya capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, sino que también se incrementa la densidad del DistritoTec en su conjunto que hoy se limita a 5,470 unidades por hectárea y que es difícil de alcanzar debido a la falta de estímulos e instrumentos para su regeneración. Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad albergar en el Distrito una población adicional de 22,926 habitantes.

Las vialidades sujetas a esta estrategia de regeneración se enlistan en el siguiente cuadro:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 18. Vialidades sujetas a la estrategia de regeneración urbana.**

CALLE COMPLETA	AREA DENSIFICABLE	DENSIDAD DE VIVIENDA			NÚMERO DE VIVIENDAS		
		ACTUAL	PLAN ACTUAL	PLAN PARCIAL	ACTUAL	PLAN ACTUAL	PLAN PARCIAL
LUIS ELIZONDO	80,304.24	15	105	150	120	843	1,205
2 DE ABRIL	17,779.51	15	67	150	27	119	267
AVENIDA DEL ESTADO	43,924.39	15	105	150	66	461	659
RICARDO COVARRUBIAS	44,157.29	15	67	150	66	296	662
PALESTINA	25,145.35	10	67	150	25	168	377
RÍO PÁNUCO	44,973.18	20	67	150	90	301	675
JUNCO DE LA VEGA	73,264.83	15	105	150	110	769	1,099
RÍO PÁNUCO - RÍO AGUANAVAL	75,095.06	15	67	150	113	503	1,126
FERNANDO GARCÍA ROEL	16,173.90	15	67	150	24	108	243
RÍO NAZAS	5,785.65	20	56	150	12	32	87
FILÓSOFOS	16,228.92	60	105	150	97	170	243
RÍO DE JANEIRO	3,770.48	60	105	150	23	40	57
AGRÓNOMOS	17,481.34	60	105	150	105	184	262
RÍO AGUANAVAL	10,573.40	15	56	150	16	59	159
TERRENOS ANTIGUA LTH	94,356.60	-	150	150	-	1,415	1,415
<b>TOTAL GENERAL: VIVIENDAS</b>	<b>569,014.15</b>				<b>893</b>	<b>5,470</b>	<b>8,535</b>
<b>POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)</b>					<b>2,680</b>	<b>16,411</b>	<b>25,606</b>

Fuente: Urbis Internacional 2015, con base en zonificación actual y propuesta.

La segunda estrategia consiste en el reciclaje y aprovechamiento de los predios que actualmente tienen un uso de suelo industrial, o que se encuentran baldíos. Al respecto, el Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, señala como Subcentro Urbano a un conjunto de predios localizados a norte del Distrito, con densidad de 150 viviendas por hectárea y uso mixto. Para fines de este Programa Parcial, se mantiene la potencialidad actual, y solamente se le agregan lineamientos de desarrollo urbano a fin de garantizar el mejoramiento del espacio público.

El impacto de esa densificación con respecto a la densidad actual implica un incremento de 893 a 8,535 unidades los corredores mencionados. Esto permitirá una redensificación estratégica en corredores donde la capacidad vial lo permite, blindando zonas unifamiliares de baja densidad en los centros de colonia, así como se incrementará la número máximo de construcción de viviendas definida actualmente por el PDUMM. Considerando 3 habitantes por unidad de vivienda, este solo incremento implica la posibilidad albergar en estos corredores hasta una población adicional de 25,606 habitantes, 22,926 más que en la actualidad.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 19. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos y sus densidades actuales y propuestas.**

**PREDIOS INDUSTRIAL O GRANDES BALDIOS ACTUALES**

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS AIRES		SIN NOMBRE DE COLONIA		VILLA ESTADIO	TOTAL GENERAL	PORCENTAJE	
		L.T.H.	LADRILLERA	34	35				
Alto impacto	150	6,996.37		22,071.38			29,067.75	2%	
Equipamientos y servicios				197,796.27	51,789.05		249,585.31	19%	
Espacios abiertos			1,439.85		5,659.40		7,099.26	1%	
Habitacional 150			2,436.39	4,447.55			6,883.94	1%	
Habitacional 67			5,616.22				5,616.22	0%	
Habitacional 83		16,752.61		60,891.28	3,036.30		80,680.19	6%	
Habitacional 67					34,952.89	15,637.11	50,590.00	4%	
Habitacional 30				4,967.62			4,967.62	0%	
Mediano im	105				3,617.77		3,617.77	0%	
Servicios y c	150			22,562.56			22,562.56	2%	
Subcentro ur	150	38,550.90	8,070.85	12,032.31	407,042.56	315,347.11	78,775.41	859,819.14	65%
<b>Total general</b>		<b>55,303.50</b>	<b>24,559.68</b>	<b>72,923.60</b>	<b>658,887.94</b>	<b>414,402.52</b>	<b>94,412.52</b>	<b>1,320,489.76</b>	<b>100%</b>

**PRONÓSTICO**

USOS DE SUELO	DENSIDAD	BUENOS AIRES		SIN NOMBRE DE COLONIA		VILLA ESTADIO	TOTAL GENERAL	PORCENTAJE
		L.T.H.	LADRILLERA	34	35			
Alto impacto		-	105	-	331	-	436	3%
Equipamientos y servicios		-	-	-	-	-	-	0%
Espacios abiertos		-	-	-	-	-	-	0%
Habitacional mixto intenso		-	37	-	67	-	103	1%
Habitacional mixto ligero		-	38	-	-	-	38	0%
Habitacional mixto medio		139	-	505	-	25	679	5%
Habitacional multifamiliar		-	-	-	-	234	234	2%
Habitacional unifamiliar		-	-	-	15	-	15	0%
Mediano impacto		-	-	-	-	38	38	0%
Servicios y comercio		-	-	-	338	-	338	2%
Subcentro urbano		578	121	180	6,106	4,730	12,615	87%
<b>Total general</b>							<b>14,874</b>	<b>100%</b>
<b>POBLACIÓN (3 HABITANTES/ VIVIENDA)</b>							<b>44,622</b>	

Fuente: Urbis Internacional 2015, cálculos propios con base en zonificación actual y propuesta.

Combinando esas dos estrategias de regeneración y densificación, con las densidades existentes en el resto del Distrito, que tenderían a mantenerse bajas, se obtendrían las cifras de densidad de vivienda que aparecen en el cuadro a continuación:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 20. Densidad de vivienda estimada aplicando la estrategia de regeneración.**

**SÍNTESIS DEL PRONÓSTICO**

USOS DE SUELO	Habitacional						Mediano impacto	Servicios y comercio	Subcentro urbano	Total general	Porcentaje
	Alto impacto	mixto intenso	Habitacional mixto ligero	Habitacional mixto medio	Habitacional multifamiliar	Habitacional unifamiliar					
DENSIDAD	150	150	67	83	67	30	105	150	150		
ALTAVISTA	945	2,167	209	-	225	375	-	-	-	3,922	12.66%
ANCÓN DEL HUAIJUCO	-	-	-	-	258	-	-	-	-	258	0.83%
BUENOS AIRES	-	-	-	139	-	-	-	-	578	717	2.32%
CERRO DE LA SILLA	-	525	-	-	-	88	-	-	-	613	1.98%
ESTADIO	-	254	409	11	-	-	-	-	-	675	2.18%
JARDÍN DE ALTAVISTA	-	41	95	-	-	-	-	-	-	135	0.44%
L.T.H.	105	37	38	-	-	-	-	-	121	300	0.97%
LA PRIMAVERA	98	195	4	-	-	512	-	-	-	808	2.61%
LADRILLERA	-	-	-	505	-	-	-	-	180	686	2.21%
MÉXICO	-	2,196	-	-	-	197	-	-	-	2,393	7.73%
NARVARTE	-	213	361	-	-	-	-	-	-	573	1.85%
PLAZA REVOLUCIÓN	-	-	-	-	115	-	-	-	-	115	0.37%
RESIDENCIAL FLORIDA	409	164	-	-	-	208	118	-	-	899	2.90%
RINCÓN DE ALTAVISTA	-	44	-	-	-	12	-	-	-	56	0.18%
ROMA	373	854	-	-	-	495	-	735	-	2,456	7.93%
SIN NOMBRE DE COLONIA 34	331	67	-	-	-	15	-	338	6,106	6,857	22.14%
SIN NOMBRE DE COLONIA 35	-	-	-	25	234	-	38	-	4,730	5,028	16.23%
TECNOLÓGICO	400	1,532	-	-	281	61	-	-	-	2,274	7.34%
VALLE DE LA PRIMAVERA	-	39	112	-	86	-	-	-	-	238	0.77%
VILLA ESTADIO	-	-	-	-	105	-	-	-	1,182	1,286	4.15%
VILLA FLORIDA	-	209	-	-	-	291	180	-	-	680	2.20%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2,662</b>	<b>8,535</b>	<b>1,228</b>	<b>681</b>	<b>1,305</b>	<b>2,252</b>	<b>337</b>	<b>1,073</b>	<b>12,897</b>	<b>30,970</b>	
<b>PORCENTAJE</b>	<b>8.59%</b>	<b>27.56%</b>	<b>3.96%</b>	<b>2.20%</b>	<b>4.21%</b>	<b>7.27%</b>	<b>1.09%</b>	<b>3.47%</b>	<b>41.64%</b>	<b>100.00%</b>	
<b>POBLACIÓN (3 HABS/VIV.)</b>	<b>7,986</b>	<b>25,606</b>	<b>3,684</b>	<b>2,042</b>	<b>3,916</b>	<b>6,757</b>	<b>1,010</b>	<b>3,220</b>	<b>38,692</b>	<b>92,911</b>	

Fuente: Urbis Internacional 2015, cálculos propios con base en zonificación actual y propuesta.

De esta manera, el Distrito tendría una capacidad de vivienda para un total de 30,970 unidades, y una población estimada en 92,911. Considerando que el DistritoTec tiene una superficie total de 452.3650 hectáreas, con ello se obtendría una densidad bruta de 68.46 viviendas y 205 habitantes por hectárea.

Aun si solo se lograra un 70% de esta meta, se alcanzarían 21,679 viviendas y 65,037 habitantes, para una densidad bruta de 48 viviendas y 144 habitantes por hectárea.}

## 10.3. Estrategias

### 10.3. I. Estrategia general

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Gestionar, promover e implementar las políticas y acciones de reordenamiento urbano que fomenten el desarrollo económico, social y medio ambiental sostenible del Distrito Tec a través de la participación ciudadana y de los sectores público y privado, con la finalidad de lograr las cifras propuestas en el pronóstico, y alcanzar los objetivos de calidad de vida y desarrollo urbano propuestos.

**I 0.3.2. Estrategias en materia de desarrollo urbano**

1. Establecer un esquema auto sostenible que sea modelo de regeneración urbana con base en participación económica de los propietarios de terrenos beneficiados por los aumentos de densidad y potencialidades de uso de suelo.
  - a. Disminuir y blindar la densidad en zonas residenciales unifamiliares que aún no están impactadas.
  - b. Consolidar las zonas residenciales impactadas de manera gradual y adecuada a la capacidad de la infraestructura.
  - c. Regenerar las vías principales como Calles Completas a través con uso mixto, densidad y espacio público mejorado.
  - d. Establecer condiciones de uso de suelo y densidad que fomenten el incremento poblacional de familias jóvenes en el Distrito a través de la oferta vivienda unifamiliar mejorada así como de unidades multifamiliares accesibles.
  - e. Promover el desarrollo en los terrenos baldíos mediante la concertación con propietarios e inversionistas.
  - f. Establecer un organismo sin fines de lucro, que gestione inversiones en el mejoramiento del espacio público y la consolidación de proyectos inmobiliarios.
  - g. Ofrecer un esquema diversificado de usos de suelo y densidad, que den cabida a los diferentes tipos de vivienda necesarios para el funcionamiento equilibrado del Distrito.
  - h. Establecer un CUS en la zona comercial y de servicios que permita la construcción de edificios que alojen a las nuevas empresas de innovación y desarrollo tecnológico.
  - i. Establecer dentro del organismo que promueva la regeneración, un objetivo complementario para promover la venta o asociación con propietarios locales, a fin de que puedan capitalizar su patrimonio en buenas condiciones para los propietarios actuales.



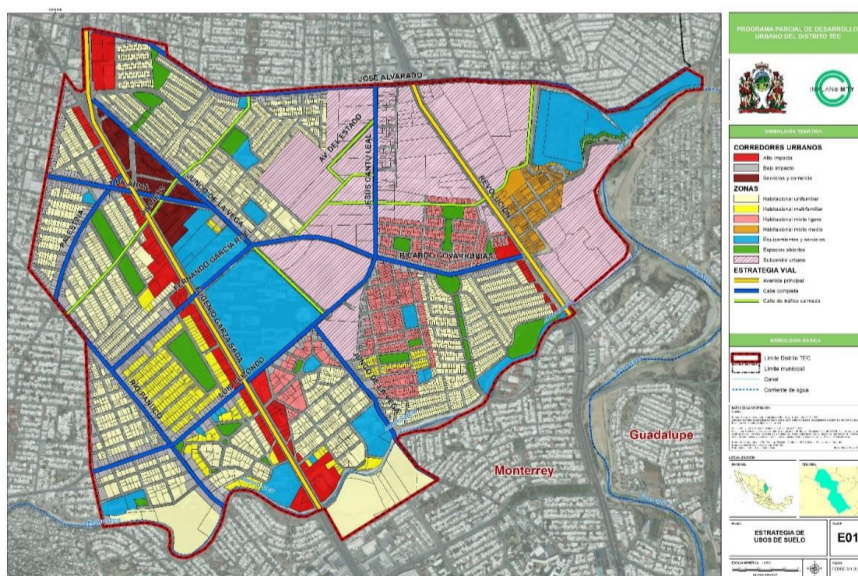
**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### 10.3.2.1 Estrategia de uso del suelo

Con base en los resultados del Diagnóstico Participativo, este Programa Parcial modifica algunos elementos existentes, acorde a la visión ciudadana y de las instituciones que operan en el Distrito.

1. Por ello, se modifica el uso de suelo al interior de las colonias, que en el Plan de Desarrollo Urbano vigente presentan uso de suelo multifamiliar o mixto de baja intensidad, para restablecer el uso de suelo unifamiliar de baja densidad. Mapa Estrategia de Usos de Suelo (E01)
2. Se mantiene el uso de suelo multifamiliar o mixto solamente en aquellas zonas que ya se encuentra impactadas por ese tipo de usos de suelo al interior de las colonias, como la Colonia Altavista, en su proximidad con la calle Luis Elizondo, y la colonia Narvarte. Mapa Estrategia de Usos de Suelo (E01)
3. En cuanto a la sección oriente de la colonia Roma, al norte de la avenida Eugenio Garza Sada, se señala uso de suelo comercial y de servicios, debido a la tendencia al desarrollo de instalaciones de innovación y tecnología ligadas al ITESM. Mapa Estrategia de Usos de Suelo (E01)

**Mapa 23. Estrategia de Usos de suelo (E01).**



Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.

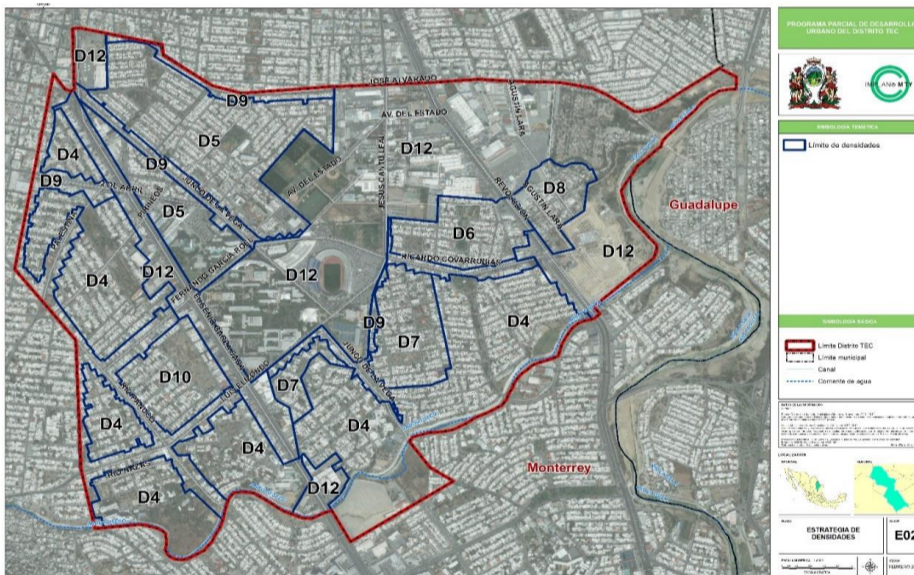


**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**10.3.2.2 Estrategia de densidades**

En materia de densidad, la estrategia contempla modificar la densidad vigente en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025., disminuyéndose en aquellas colonias que se mantienen predominantemente unifamiliares e incrementándose en las colonias impactadas de acuerdo a diagnóstico urbano como se muestra en el Mapa Estrategia de Densidades (E02). Las colonias en las que se proponen cambios se muestran en el cuadro 20a del presente documento.

**Mapa 24. Estrategia de Densidades (E02).**



Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Cuadro 20a. Cambios en densidades por colonia**

Nombre Colonia	DENSIDAD PLAN 2013-2025	DENSIDAD PROPUESTA
Colonia Altavista	D4	D4 y D7
Colonia Primavera (Primer Sector y Tercer Sector)	D7	D4
Fraccionamiento Estadio	D8	D6
Colonia L.T.H.	D8	D6
Colonia Roma	D7	D4
Colonia sin Nombre 35	D8	D12
Ancon del Huajuco (porción)	D10	D12
Colonia Villa Estadio	D8	D6
Colonia Cerro de la Silla	D10	D5

### 10.3.2.3 Estrategia de Polígonos de Actuación

En apego al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el presente Programa Parcial establece instrumentos de fomento y gestión a través de densidades y usos condicionados que promueven el mejoramiento de la infraestructura y el espacio público en Polígonos de Actuación entorno a las zonas contiguas a las Calles Completas así como en los subcentros urbanos (Mapa E03). Estos polígonos podrán acceder a los siguientes beneficios condicionados:

1. La posibilidad de incrementar su potencialidad, a una densidad de 150 viviendas por hectárea, incrementar el CUS a 3.5, manteniendo un Cos de 0.75 y un CAV de 0.15.
2. La posibilidad de adicionar a la poligonal el predio ubicado a espaldas, siempre que este colinde con una calle local,
3. Permitir el Uso Mixto en edificación obligado al uso de suelo activo en planta baja

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

4. Ofrecer estacionamiento a distancia, a una distancia máxima de 200 metros, agrupado, y con reducciones por uso complementario.
5. Adicionar al proyecto de Polígono la densidad proveniente de las calles contiguas, hasta el eje de las mismas, como una participación pública al proyecto inmobiliario, definido por el órgano promotor, en el marco de un fideicomiso público - privado.

Adicionalmente y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los desarrollos ubicados en los Polígonos de Actuación obtendrán los siguientes beneficios:

1. Exenciones fiscales en fusiones de terrenos: Cuando por causas de utilidad pública sea considerado conveniente el fomentar la constitución o dar mayor celeridad al desarrollo de un polígono de actuación, la Autoridad competente podrá decretar la exención de los costos por derechos de trámite y contribuciones fiscales para el caso de las fusiones de terrenos al interior del polígono de actuación.
2. Descuentos en Permisos y en el ISAI para proyectos de Densificación que cumplan con su participación en el Polígono de Actuación: Cuando por causas de utilidad pública sea considerado conveniente el fomentar la constitución o dar mayor celeridad al desarrollo de un polígono de actuación de redensificación, la autoridad podrá decretar la exención de los impuestos sobre adquisición de inmuebles para el caso de las edificios construidos al interior del polígono de actuación.

Todos los beneficios mencionados estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Los predios para poder participar en un polígono actuación, deberá tener un área mínima de 1,000 mts. cuadrados. Los propietarios de predios de dimensiones menores podrán asociarse con los propietarios de predios aledaños, siempre que estos también se encuentren dentro de la zona definida como Polígono de Actuación.
2. Los proyectos deberán cumplir con los lineamientos de diseño urbano establecidos en el capítulo normativo de este programa.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. Pago de la cuota establecida para la regeneración del Espacio Público y la infraestructura de la Calle Completa, a través del mecanismo de Pago de derechos de Obras por Cooperación y conforme al proyecto que sea presentado por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.
4. Los propietarios deberán presentar por escrito su interés de participar en la ejecución del polígono de actuación promovido por la autoridad municipal a través el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.
5. Presentar un certificado ante notario señalando las características cada uno de predios asociados que participen en el Polígono de Actuación, solicitando se les incluya dentro del programa de regeneración de dicho polígono.
6. Los propietarios deberá indicar en el mismo escrito notariado, que aceptan el pago de los derechos de obras por cooperación que fije la autoridad municipal, para el financiamiento de los trabajos de regeneración, conforme al plan de acción propuesto por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU); documento que deberá anexarse al escrito. Dichos recursos estarán destinados a la regeneración de la infraestructura de la calle completa, consistentes en adecuaciones o reposición de infraestructura pluvial, de drenaje sanitario, de agua potable, pavimento de calle, pavimento de banquetas, arborización, alumbrado, y mobiliario urbano. Asimismo, podrán considerarse, equipamientos públicos y obras de mitigación del impacto vial dentro del Distrito.

Por su parte, los Polígonos de Actuación ubicados en Subcentros Urbanos, mantienen una densidad potencial de 150 viviendas por hectárea y un CUS de 10 condicionados a los siguientes aspectos:

1. Los propietarios deberán aceptar su participación en la ejecución del Polígono de Actuación que se promovido por la autoridad municipal a través del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU). Para ello deberán presentar un escrito certificado ante notario señalando las características de su predio, o de los predios asociados que participen en el Polígono de Actuación, y solicitando se les incluya dentro del programa de regeneración de dicho polígono.
2. Los propietarios deberá indicar en el mismo escrito notariado, que aceptan el pago de los derechos de obras por cooperación que fije la autoridad municipal, para el financiamiento de los trabajos de regeneración, conforme al Plan Maestro propuesto por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana; documento que deberá anexarse al escrito. Dichos recursos estarán destinados a la regeneración de la infraestructura de la zona. Asimismo, podrán considerarse trabajo de construcción de estacionamientos centrales para todo el polígono de actuación, y obras de mitigación del impacto vial en la zona aledaña.

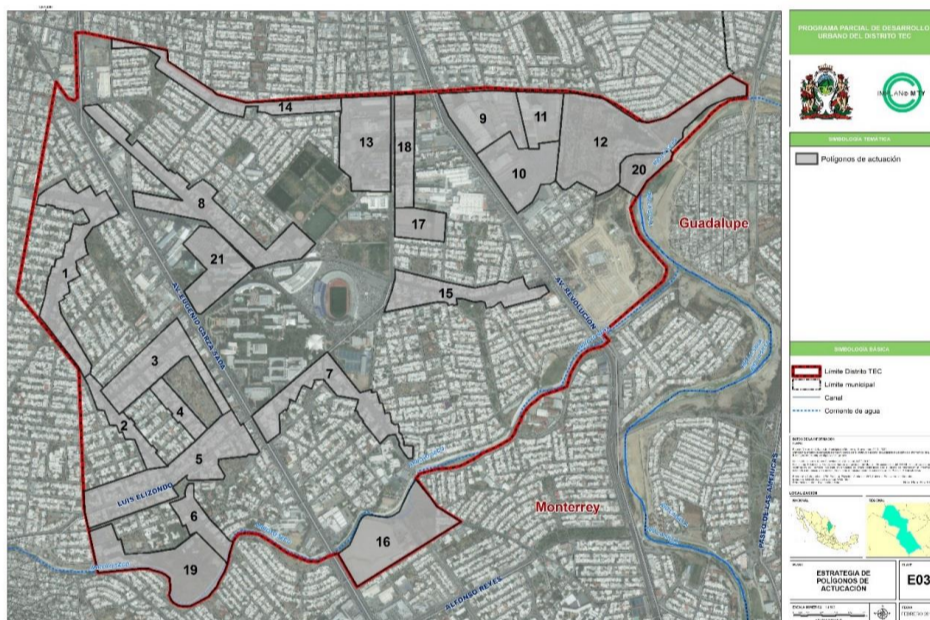
<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. Asimismo, deberán respetar los lineamientos de diseño urbano establecidos para las vialidades interiores al polígono de actuación en materia de alturas, y diseño del espacio público.

**Mapa 25. Estrategia de Polígonos de Actuación (E03).**



- a. Se otorga el uso de suelo **“Habitacional mixto intenso condicionado”** y **“Corredor de mediano impacto condicionado”** a los predios ubicados dentro de cualquiera de los Polígonos de Actuación, siempre y cuando los propietarios realicen el pago de los derechos de cooperación correspondientes para obras públicas de regeneración y se sujeten a los lineamientos y condicionantes establecidos en la normatividad del presente instrumento.

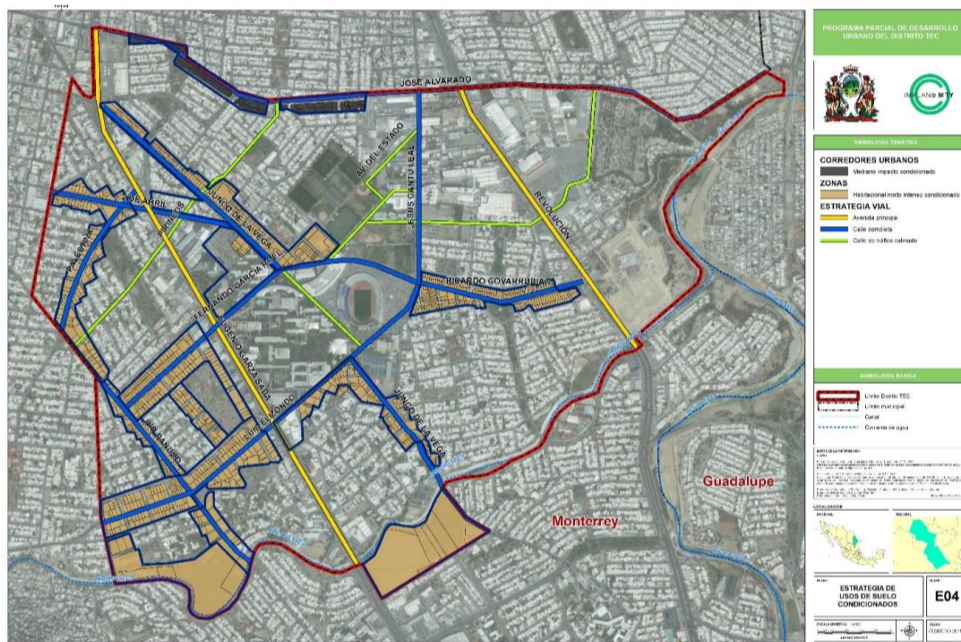
Asimismo se podrán beneficiar con este uso de suelo los predios aledaños se encuentren dentro del Polígono de Actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes de cooperación para obras públicas de regeneración y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 26. Estrategia de Usos de suelo condicionado (E04).



- b. Se otorga densidad D12 (150 viviendas por hectárea bruta) condicionada a los predios ubicados dentro de cualquiera de los Polígonos de Actuación, siempre y cuando los propietarios realicen el pago de los derechos de cooperación correspondientes para obras públicas de regeneración y se sujeten a los lineamientos y condicionantes establecidos en la normatividad del presente instrumento.

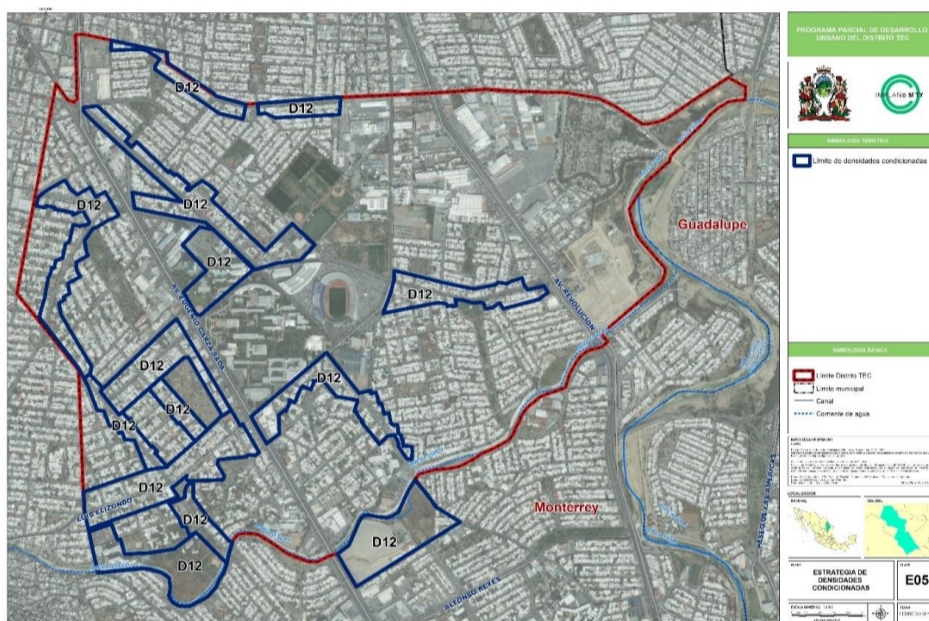
La densidad neta podrá incorporar la aportación del suelo municipal aledaño hasta el eje central de las calles colindantes.

Asimismo se podrán beneficiar con incremento de densidad, los predios aledaños se encuentren dentro del Polígono de Actuación, siempre y cuando realicen las aportaciones correspondientes de cooperación para obras públicas de regeneración y cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad del presente instrumento.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



Mapa 27. Estrategia de Densidad condicionada (E05).



#### I 0.3.4. Estrategias en materia de espacio público e imagen urbana

1. Establecer un Programa Integral de Manejo del Espacio Público de participación ciudadana.
  - a. Promover la apertura del Tecnológico de Monterrey a la comunidad.
  - b. Promover y gestionar ante los vecinos y autoridades las estrategias para la administración, operación y mantenimiento de los espacios públicos.
  - c. Regeneración integral del espacio público implementado el modelo de calles completas, que incorporen banquetas con accesibilidad universal, infraestructura ciclista, iluminación, arbolado, mobiliario urbano y espacios de encuentro.
  - d. Renovación y mantenimiento de los parques existentes.
  - e. Promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros riparios.
  - f. Creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin.

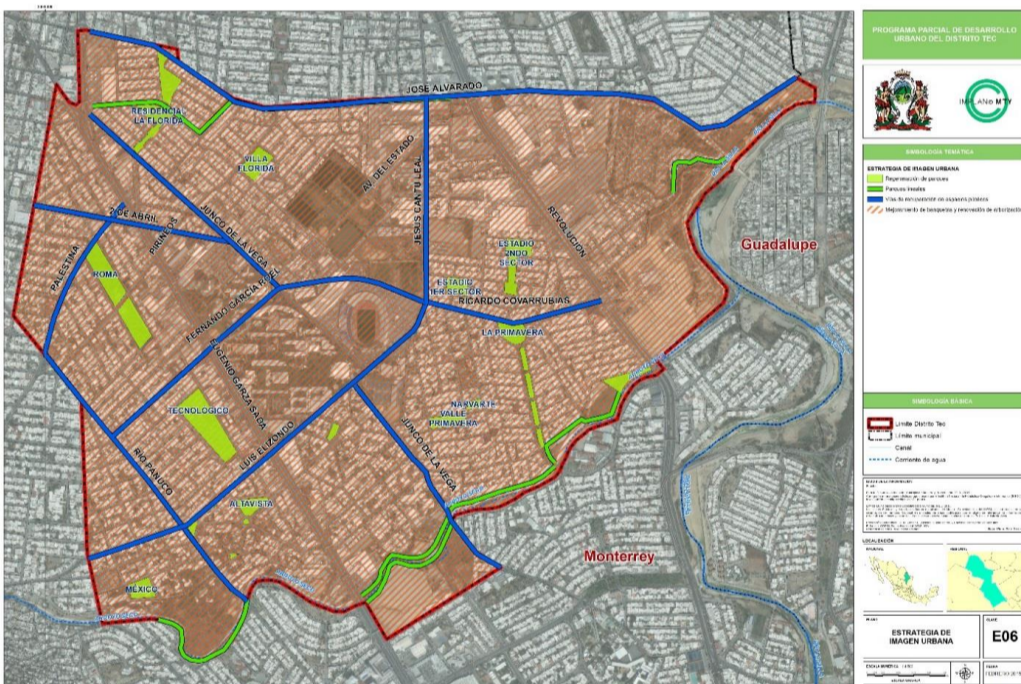
Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- g. Reglamentar y regular la publicidad exterior en el espacio público a través de programas que establezcan lineamientos y permitan generar recursos para el mejoramiento del espacio público dentro del DistritoTec.
- h. Desarrollar e implementar un manual de lineamientos generales del espacio público que incluya criterios de diseño, geometrías, mobiliario urbano, denominativos comerciales y señalización.

**Mapa 28. Estrategia de Imagen Urbana.**



**I 0.3.5. Estrategias en materia de movilidad**

- 1. Impulsar alternativas sustentables de transporte para mejorar la relación con el espacio público, el medio ambiente y la comunidad, gestionando la participación de los sectores público y privado.
  - a. Incentivar medios alternativos de movilidad eficiente. Incluyendo, movilidad peatonal, ciclista, transporte colectivo.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- b. Mejorar y dotar de la infraestructura necesaria de acuerdo a las jerarquías establecidas en los objetivos de este programa parcial.
- c. Promover la ejecución de obras, proyectos y sistemas para la movilidad sostenible en la zona, con la participación de los vecinos y comunidades que conforman el polígono delimitado dentro del presente programa parcial.
- d. Involucrar a organizaciones de la sociedad civil vinculadas en aspectos de movilidad para la evaluación de mejores prácticas, estrategias innovadoras, gestión de recursos así como en implementación y promoción de proyectos y programas.
- e. Promover el uso ordenado y eficiente de vialidades y banquetas, a través de proyectos puntuales de reordenamiento y señalización vial y del espacio público.
- f. Implementar campañas de cultura vial y seguridad en la vía pública.
- g. Desincentivar el uso desordenado de la vía pública como estacionamiento, mediante la implementación de sistemas tarifarios.

La estrategia general de movilidad se integra por acciones específicas en materia vial, sistemas de transporte y estacionamientos.

**10.3.4.1 Estrategia vial**

1. Fortalecer la red vial existente y su capacidad de servicio, generando las condiciones de seguridad y eficiencia de acuerdo a la jerarquía de movilidad establecida por este programa. Será fundamental promover la movilidad de personas sobre la movilidad de los vehículos.
  - a. Consolidar e incrementar la eficiencia del sistema vial existente en las vías primarias, Revolución y Eugenio Garza Sada a través de un Plan Maestro de regeneración para dichas vialidades.
  - b. Rediseñar las vialidades colectoras y subcolectoras identificadas en este programa de acuerdo a las especificaciones del modelo de Calle Completa de acuerdo a la definición del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.
  - c. Elaborar y gestionar la ejecución de proyectos viales específicos que mejoren las condiciones de movilidad peatonal para las zonas que se identifican en este programa.
  - d. Evaluar y en su caso implementar calles completas, calles de tráfico calmado, de prioridad peatonal, o peatonales en otras vialidades que así lo requieran de acuerdo a las necesidades del Distrito.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



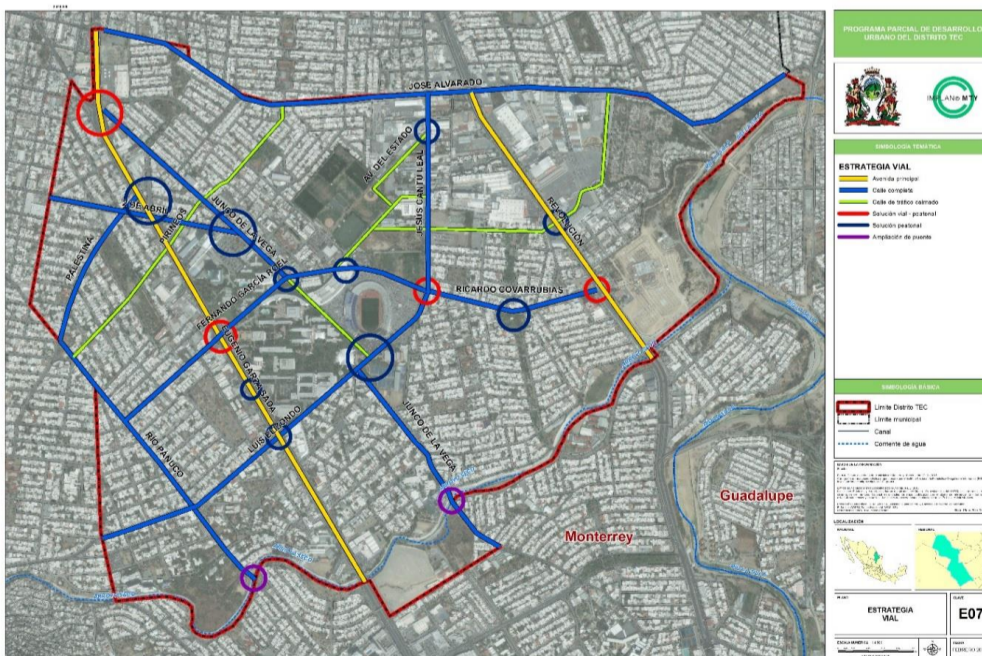


**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**10.3.4.2 Estrategia en sistemas de transporte**

1. Implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en el Distrito, y promoción de la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso del automóvil y calidad de espacio público.
  - a. Elaborar los estudios que permitan identificar las alternativas de movilidad más adecuadas para el Distrito.
  - b. Implementar los estudios y alternativas de movilidad para el Distrito.
  - c. Priorizar la implementación y operación de sistemas de transporte colectivo eficientes dentro del Distrito.
  - d. Establecer un reglamento de operación y logística para el transporte de carga dentro del Distrito.
    - i. Plano mapeando calles completas y todo el polígono achurado para la implementación de *Programas para la administración de estacionamiento en vía pública*

Mapa 29. **Estrategia Vial.**



Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

#### **10.3.4.3 Estrategia de estacionamientos**

1. En materia de estacionamientos se promoverá el ordenamiento del espacio público, incrementando la disponibilidad y rotación del estacionamiento en vía pública, la seguridad para el peatón y los medios de movilidad no motorizados, a través de las siguientes estrategias específicas:
  - a. Impulsar acciones para reducir las necesidades de circulación y el estacionamiento de vehículos privados.
  - b. Promover la cultura de respeto al reglamento y regulaciones vigentes.
  - c. Elaborar los estudios necesarios para implementación de políticas de administración y tarificación de estacionamiento en vía pública dentro del DistritoTec.
  - d. Implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública.
  - e. Con relación al estacionamiento para vehículos de carga y descarga, se deberá aplicar de forma inmediata el Reglamento vigente correspondiente y en su caso, se deberán elaborar las adecuaciones pertinentes para reordenar este servicio.
  - f. Ubicar estratégicamente estacionamientos fuera de la vía pública con las condiciones de técnicas acordes a las necesidades del entorno urbano.
  - g. Identificar modelos de inversión en coparticipación entre propietarios de predios e inversionistas, para la construcción y aprovechamiento de espacios ociosos en estacionamiento de largo plazo.

#### **10.3.6. Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento**

1. Promover ante las autoridades correspondientes elaboración de los estudios de diagnóstico y necesidades de abasto de agua, energía y drenaje.
2. Promover la ejecución de las obras que resulten necesarias para la regeneración equilibrada del DistritoTec y que a su vez consideren las necesidades futuras del mismo.
3. Implementar el uso de tecnologías sustentables de alta eficiencia.
4. Gestionar los recursos para la ejecución de las obras necesarias para resolver los riesgos hidrometeorológicos identificados dentro del DistritoTec.
5. Implementar el uso de tecnologías sustentables de eficiencia energética.
6. Gestionar la construcción de más guarderías y de una clínica de salud.
7. Gestionar el aprovechamiento de los equipamientos culturales del Tecnológico de Monterrey para usos comunitarios.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**I 0.3.7. Estrategias en materia de control urbano y participación ciudadana**

1. Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el destino del DistritoTec, a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general.
  - a. Promover acciones y programas para la integración comunitaria de los habitantes del DistritoTec.
  - b. Creación de un *Comite de Vecinos DistritoTec* integrado por los representantes de la Junta de Vecinos de cada colonia y por lo menos un representante del Tecnológico de Monterrey.
    - i. Representación por colonia debidamente inscrita en el Municipio de Monterrey.
    - ii. Seguimiento y evaluación del Programa Parcial.
    - iii. Presentación de proyectos a través del mecanismo de "Presupuesto Participativo" del Municipio de Monterrey.
    - iv. Representación por colonia debidamente inscrita en el programa.
    - v. Enlace directo con las autoridades correspondientes para denuncia y seguimiento de casos en materia de seguridad, usos de suelo, construcciones, espacio público, vialidad, infraestructura, servicios, etc.
    - vi. Socialización a través de los representantes vecinales de todas las solicitudes ingresadas a la SEDUE para proyectos ubicados en el DistritoTec.
    - vii. Coadyuvar con las autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes programas y proyectos.
    - viii. Coadyuvar con el Organismo Promotor de Regeneración Urbana en la observancia del Programa Parcial.
    - ix. Seguimiento y evaluación del Programa Parcial.
    - x. Administración de recursos generados a través y por el comité.
    - xi. Presentación de proyectos a través del mecanismo de "Presupuesto Participativo" del Municipio de Monterrey.
  - c. Certificación de "VECINOS VIGILANTES URBANOS", capacitados, certificados y acreditados por la autoridad correspondiente, que tendrán comunicación directa con el Comité Técnico y las Autoridades a fin de informar cualquier irregularidad, con las siguientes funciones:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

2. Creación de un programa de seguridad pública para el Distrito Tec.
3. Rediseño y mayor amplitud en la cobertura de las modalidades de vigilancia.
4. Ubicación estratégica de módulos de vigilancia y atención ciudadana.
5. Creación de un programa de policía de barrio con una estrecha vinculación con los comités vecinales, residentes y comerciantes.

**I 0.3.8. Estrategias en materia de medio ambiente**

1. Establecer programas y políticas para el cuidado del medio físico natural y el equilibrio de los diferentes ecosistemas de la zona.
  - a. Manejo de Desechos: Regulación, Reciclaje e Impacto cero
  - b. Forestación
    - i. Regulación (Especies nativas)
    - ii. Mantenimiento (podas)
  - c. Estrategias ambientales para la recuperación del ecosistema del Arroyo Seco y Río La Silla
  - d. Energía
    - i. Promoción de sistemas pasivos de energía
    - ii. Utilización de tecnología para la eficiencia en el consumo energético
    - iii. Promoción de Fuentes de energía a nivel Distrito
  - e. Agua
    - i. Captación y aprovechamiento de agua de lluvia en parques y áreas verdes
    - ii. Promoción del reciclaje de aguas grises y negras
    - iii. Absorción sustentable de agua de lluvia en parques y áreas verdes

**I 0.3.9. Estrategias en materia de desarrollo económico e innovación**

1. Garantizar la oferta de usos de suelo adecuados para la construcción de espacios para la instalación de empresa de desarrollo tecnológico e innovación.
2. Promover la oferta de espacios comerciales, de oficinas y de vivienda que cumplan con las necesidades para el establecimiento organizaciones y empresas nacionales e internacionales enfocados en la innovación, investigación y desarrollo de tecnologías.
3. Generación orgánica de empleos para impulsar la clase creativa que su vez beneficien a toda la comunidad.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

4. Establecer programas de vinculación académica con el sector productivo dentro del Distrito.
5. Generar un paquete de incentivos para la atracción de empresas dedicadas a la innovación, investigación y desarrollo de tecnologías dentro del Distrito.
6. Crear programas para asesorar y apoyar el emprendimiento de negocios y empresas que se establezcan en el DistritoTec.
7. Establecer una agenda vinculada a programas de gobierno e instituciones no gubernamentales para la realización de actividades culturales en recintos y espacios públicos del Distrito.
8. Desarrollo de proyectos y programas de vivienda social incluyente mediante la gestión de subsidios y esquemas financieros públicos y privados.

## II. NIVEL NORMATIVO DEL DESARROLLO URBANO

El presente Programa Parcial establece la normatividad en congruencia a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los siguientes aspectos:

- Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento
- Normas de densidad.

Adicionalmente, se establece la normatividad para lo siguiente:

- Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en la zona denominada Subcentro urbano y en los Polígonos de Actuación colindantes con calle completa,
- Secciones viales para calles completas.

### II.1. Normas de uso de suelo, densidad de vivienda y estacionamiento.

Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias que se indican en este plan, se determinan mediante el instrumento normativo denominado **Matriz de Compatibilidad Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos**, que regula la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo por cada zona secundaria que conforman al área de estudio. Los usos del suelo establecidos en esta Matriz, se

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

ajustan a lo definido en el Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de la siguiente manera:

- **✓ Permitidos:** 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.
- **© 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.
- **c Complementarios:** 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. (Mencionados en el documento, más no en la matriz)
- **X Prohibidos:** los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento 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 materia de estacionamientos y considerando que el DistritoTec presenta las mismas características de pérdida poblacional del DISTRITO CENTRO, este programa parcial aplica la normatividad que el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 considera para el centro de la ciudad.

1. Tratándose de edificaciones y conjuntos urbanos con uso mixto, donde se cuenten con usos principales y usos complementarios, solo se contabilizarán para el cálculo de los cajones de estacionamiento, los usos principales.
2. Se consideran las siguientes combinaciones de usos de suelo:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- a. **Hoteles.** Uso de suelo principal alojamiento. Usos complementarios, administración, restaurante interior, bodegas.
- b. **Hospitales.** Usos de suelo principales: Consultorios, hospitalización y aulas escolares. Usos complementarios: Laboratorios, quirófanos, imagenología, servicios, bodegas, administración, cafetería, tiendas de artículos médicos, tiendas de regalos, medicina nuclear y servicios oncológicos.
- c. **Centros educativos.** Usos de suelo principales: aulas escolares, oficinas y centros de investigación. Usos complementarios: cafeterías, bibliotecas, salas para conferencias, centros culturales, instalaciones deportivas, estadios, bodegas y dormitorios para estudiantes y maestros.
- d. **Edificios multifamiliares.** Uso principal, vivienda y oficinas para profesionistas. Usos complementarios, amenidades de uso exclusivos de los residentes y usuarios internos.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**I I.I.I Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos**

**Cuadro 21. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos.**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio	
		HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	MC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- Sub Centro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto				
HABITACIONAL	<b>1.1. Vivienda</b>														
	1.1.1 Unifamiliar	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1 cajón hasta 200 M <sup>2</sup> ; 2 cajones mayores de 200	M <sub>2</sub>	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	Vivienda	
	1.1.3 Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta 40 M <sup>2</sup> por vivienda)	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	1	Vivienda	
COMERCIO	<b>2.1. Tienda de productos básicos</b>												1 cajón por:		
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	<b>2.2. Tienda de especialidades</b>														
	2.2.1 Accesorios y Regalos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.4 Artículos deportivos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.7 Dulcerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.9 Florerías y Arreglos florales	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.11 Juguetes y Bicicletas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
2.2.14 Mercaderías	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>		
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>		
2.2.16 Ópticas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>		

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CA.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto			
<b>COMERCIO</b>													
2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios, Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>
2.2.19	Venta de agua purificada	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
2.2.20	Viveros	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
<b>2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales</b>													
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	30	M <sub>2</sub>
2.3.2	Mercado popular	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	35	M <sub>2</sub>
2.3.4	Tiendas de conveniencia	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	25	M <sub>2</sub>
<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables</b>													
2.4.1	Gasolinerías	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	X	285	M <sub>2</sub>
2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	X	215	M <sub>2</sub>
2.4.3	Unidades de carburación	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	X	215	M <sub>2</sub>
<b>2.5. Venta de materiales</b>													
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>
2.5.3	Vidrierías	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	45	M <sub>2</sub>
2.5.4	Para la construcción y decoración	X	X	X	X	⊙	X	✓	✓	✓	X	35	M <sub>2</sub>
<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>													
2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	X	X	X	X	⊙	X	✓	✓	✓	X	70	M <sub>2</sub>
2.6.2	Máquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	X	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	X	70	M <sub>2</sub>
2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	X	X	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio		
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Mixto familiar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HIC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Comedor Alto Impacto condicionado	CBI.- Comedor Bajo Impacto				
2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	35	M <sub>2</sub>	
SERVICIOS	<b>3.1. Servicios personales</b>													
	3.1.1	Agencias de viajes	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.1.2	Alquiler de ropa	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y toza	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.1.4	Alquiler de vehículos	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.1.5	Cerrajerías	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.1.6	Cibercafé	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.1.7	Sanitarios Públicos	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	X	60	M <sub>2</sub>
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	30	M <sub>2</sub>
	3.1.9	Estudios fotográfico	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.1.12	Reparación de calzado	X	X	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	30	M <sub>2</sub>
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
SERVICIOS	<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>													
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	X	X	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M <sub>2</sub>
	3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	30	M <sub>2</sub>
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	X	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M <sub>2</sub>
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación, Impermeabilización)	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M <sub>2</sub>
SERVICIOS	<b>3.3. Servicios automotrices</b>													
	3.3.1	Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos o usados)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	400	M <sub>2</sub>
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	60	M <sub>2</sub>
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	X	X	X	X	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio		
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CA.- Corredor Alto Impacto condicionado	CB.- Corredor Bajo Impacto					
<b>SERVICIOS</b>															
3.3.4	Lavado de autos	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>	
3.3.5	Lavado y engrasado	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	X	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>		
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres, grúas y vehículos pesados	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M <sub>2</sub>		
3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>		
3.3.8	Tapicería automotriz	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>		
3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	X	⊙	✓	X	70	M <sub>2</sub>		
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	X	X	X	X	⊙	X	⊙	X	✓	X	60	M <sub>2</sub>		
3.3.11	Vulcanizadoras	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	X	✓	⊙	75	M <sub>2</sub>		
<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>															
3.4.1	Bares y Cantinas	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M <sub>2</sub>		
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>		
3.4.3	Depósitos	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	⊙	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>		
3.4.4	Refresqueras, Neverías y Paeterías	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>		
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	15	M <sub>2</sub>		
3.4.6	Servicar	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	X	15	M <sub>2</sub>		
3.4.7	Taquerías	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	15	M <sub>2</sub>		
<b>3.5. Entretenimiento</b>															
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	15	M <sub>2</sub>		
3.5.2	Auto cinesmas	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>		
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M <sub>2</sub>		
3.5.4	Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10	M <sub>2</sub>		
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	M <sub>2</sub>		
3.5.6	Centros nocturnos	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	15	M <sub>2</sub>		
3.5.7	Video clubes	X	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	25	M <sub>2</sub>		
<b>3.6. Deportes y esparcimiento</b>															
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	X	X	⊙	✓	✓	X	✓	X	✓	⊙	25	M <sub>2</sub>		
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓	⊙	1,500	M <sub>2</sub>		

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CA.- Corredor Alto Impacto condicionado	CB.- Corredor Bajo Impacto			
3.6.3	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	15	M <sub>2</sub>
3.6.4	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.6.5	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	6	Asientos
3.6.6	X	X	X	X	⊙	X	⊙	⊙	✓	X		Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.6.7	X	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	X		6	Asientos
3.6.8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		15	M <sub>2</sub>
3.6.9	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙		25	M <sub>2</sub>
<b>3.7. Recreación Social</b>													
3.7.1	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X		15	M <sub>2</sub>
3.7.2	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X		15	M <sub>2</sub>
3.7.3	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	⊙		15	M <sub>2</sub>
<b>3.8. Alojamiento</b>													
3.8.1	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	⊙		2	Cuarto
3.8.2	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	⊙		4.5	Habitación
3.8.3	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	X		4.5	Habitación
3.8.4	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	X		4.5	Habitación
3.8.5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		4.5	Habitación
<b>3.9. Administración Privada</b>													
3.9.1	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓		15	M <sub>2</sub>
3.9.2	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓		15	M <sub>2</sub>
3.9.3	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙		45	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio	
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCL.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto				
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	X	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
<b>3.10. Administración Pública</b>														
3.10.1	Consulados y Embajadas	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
3.10.3	Oficinas	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
3.10.4	Organismos descentralizados	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>														
3.11.1	Casetas de vigilancia	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No aplica	No aplica
3.11.2	Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	60	M <sub>2</sub>
3.11.3	Centros de rehabilitación social	X	X	⊙	✓	✓	X	X	X	✓	X	✓	150	M <sub>2</sub>
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	✓	60	M <sub>2</sub>
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	✓	25	M <sub>2</sub>
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	X	✓	25	M <sub>2</sub>
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	X	X	X	X	⊙	X	⊙	✓	✓	X	✓	45	M <sub>2</sub>
<b>3.12. Servicios Religiosos</b>														
3.12.1	Internados	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	X	⊙	X	✓	285	M <sub>2</sub>
3.12.2	Seminarios y Conventos	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	X	✓	X	✓	285	M <sub>2</sub>
3.12.3	Templos y Lugares de culto	X	⊙	⊙	⊙	⊙	X	✓	⊙	⊙	⊙	✓	30	M <sub>2</sub>
<b>3.13. Servicios Funerarios</b>														
3.13.1	Cementerios	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	✓	200	M/terreno
3.13.2	Columbarios / Osarios	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	50	M <sub>2</sub>
3.13.3	Crematorios	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	✓	200	M <sub>2</sub>
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	X	X	X	X	⊙	X	⊙	✓	✓	X	✓	30	M <sub>2</sub>
<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>														
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	X	X	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.14.2	Bases de taxis	X	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	X	X	X	X	⊙	X	⊙	⊙	✓	X	✓	30	M <sub>2</sub>
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No Aplica	No Aplica
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	X	X	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	✓	✓	X	✓	45	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto			
3.14.7 Estudios de grabación	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	45	M <sub>2</sub>
3.14.8 Helpuertos	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	X	X	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	X	30	M <sub>2</sub>
3.14.10 Pensiones para camiones	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	X	X	X	⊙	⊙	X	✓	✓	✓	✓	X	45	M <sub>2</sub>
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	X	X	X	X	X	X	⊙	✓	✓	✓	X	150	M <sub>2</sub>
<b>3.15. Salud</b>													
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	X	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	1.5	Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	X	⊙	⊙	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	6	Cama
3.15.3 Clínicas y Hospitales	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	X	6	Cama
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	Consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	X	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	X	⊙	⊙	⊙	✓	X	✓	✓	✓	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
<b>3.16. Asistencia Social</b>													
3.16.1 Asilos de ancianos	X	X	⊙	⊙	X	X	⊙	✓	⊙	⊙	X	150	M <sub>2</sub>
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	⊙	X	60	M <sub>2</sub>
3.16.3 Guarderías	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	⊙	⊙	X	✓	✓	150	M <sub>2</sub>
3.16.4 Estancias Infantiles (SEDESOL) y Estancias para Ancianos	X	✓	✓	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	200	M <sub>2</sub>
3.16.5 Casas cuna	X	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	X	150	M <sub>2</sub>
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	✓	⊙	⊙	X	75	M <sub>2</sub>
3.16.7 Orfanatos	X	X	X	⊙	⊙	X	X	⊙	⊙	⊙	X	150	M <sub>2</sub>
<b>3.17. Asistencia Animal</b>													
3.17.1 Centros antirrábicos, Perrerías municipales	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	150	M <sub>2</sub>
3.17.2 Consultorios veterinarios	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	⊙	✓	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.17.4 Salones de corte y estética	X	⊙	⊙	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.17.5 Taxidermistas	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	70	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS										ESTACIONAMIENTO	UBS - Unidad Básica de Servicio	
	HU - Habitacional Unifamiliar	HM - Habitacional Multifamiliar	HML - Habitacional Mixto Ligero	HMM - Habitacional Mixto Medio	HMI - Habitacional Mixto Intenso	HC - Habitacional con Comercio	SC - Servicios y Comercio	SCU - SubCentro Urbano	CAI - Corredor Alto Impacto condicionado	CBI - Corredor Bajo Impacto			
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.18. Educación</b>												
3.18.1	Jardines de niños	⊙	✓	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	1.5	Aula
3.18.2	Primarias	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	215	M <sub>2</sub>
3.18.3	Secundarias	⊙	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	⊙	X	✓	215	M <sub>2</sub>
3.18.4	Preparatorias	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
3.18.5	Normales	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	X	X	X	⊙	✓	⊙	✓	✓	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	X	30	M <sub>2</sub>
3.18.8	Asesorías académicas	X	⊙	✓	✓	✓	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
3.18.9	Centros de actualización profesional	X	X	X	X	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	7.5	Aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación, y Campos experimentales	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	20	M <sub>2</sub>
3.18.12	Escuelas de educación especial	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	✓	3	Aula
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	X	X	X	X	X	X					85	M <sub>2</sub>
	<b>3.19. Cultura</b>												
3.19.1	Acuarios	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	80	M <sub>2</sub>
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	120	M <sub>2</sub>
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	85	M <sub>2</sub>
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	85	M <sub>2</sub>
3.19.5	Zoológicos	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	⊙	200	M <sub>2</sub> terreno
	<b>3.20. Almacenamiento</b>												
3.20.1	Mini bodegas	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
3.20.5	De productos inocuos	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>
3.20.6	De productos molestos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	⊙	X	400	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	UBS: Unidad Básica de Servicio		
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto					
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	X	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
<b>INDUSTRIA</b>															
<b>4.1. Manufacturas y Talleres</b>															
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	285	M <sub>2</sub>	
4.1.2	Artículos de cerámica	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊙	285	M <sub>2</sub>	
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	X	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
4.1.4	Palerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	X	✓	X	285	M <sub>2</sub>	
4.1.5	Peleterías y Talabarterías	X	X	⊙	✓	✓	⊙	⊙	✓	✓	✓	⊙	75	M <sub>2</sub>	
<b>4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)</b>															
4.2.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.2.2	De procesos molestos	X	X	X	⊙	⊙	X	⊙	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
<b>4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)</b>															
4.3.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊙	⊙	⊙	X	⊙	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.3.2	De procesos molestos	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
<b>4.4. Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)</b>															
4.4.1	De procesos inocuos	X	X	X	⊙	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
4.4.2	De procesos molestos	X	X	X	X	⊙	X	X	X	⊙	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONAS SECUNDARIAS											ESTACIONAMIENTO	LBS. Unidad Básica de Servicio
	HU.- Habitacional Unifamiliar	HM.- Habitacional Multifamiliar	HML.- Habitacional Mixto Ligero	HMM.- Habitacional Mixto Medio	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	HC.- Habitacional con Comercio	SC.- Servicios y Comercio	SCU.- SubCentro Urbano	CAI.- Corredor Alto Impacto condicionado	CBI.- Corredor Bajo Impacto			
INDUSTRIA	4.4.3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	400	M <sub>2</sub>
	4.4.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	400	M <sub>2</sub>
ESPACIOS ABIERTOS	5.1. Espacios Abiertos y Áreas Verdes												
	5.1.1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1,500	M <sub>2</sub> DE TERRENO
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	6.1. Anuncios Publicitarios												
	6.1.1	X	⊙	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.1.2	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	X	No Aplica	No aplica
	6.2. Mobiliario Urbano con Publicidad												
	6.2.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	No Aplica	No aplica
	6.2.2	X	X	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.3	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.4	X	X	X	X	X	X	⊙	⊙	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.5	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.3. Torres y Antenas												
	6.3.1	X	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	✓	✓	X	150	M <sub>2</sub>
	6.4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes												
6.4.1	X	X	X	X	X	X					150	M <sub>2</sub>	
6.5. Depósito y Almacenes													
6.5.1	X	X	X	X	X	X					150	M <sub>2</sub>	

### I I.1.2. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados

Tratándose de edificaciones localizadas al interior de Polígonos de Actuación, queda permitido el uso de estacionamientos a distancia, sobre el 100% de las necesidades de estacionamiento establecidas para dicha edificación. Siempre y cuando la distancia máxima entre el desarrollo y el estacionamiento no exceda una distancia de 200 metros, o se cuente con un sistema de transporte directo entre el estacionamiento a distancia y el polígono de actuación.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

En el caso particular de los Polígonos de Actuación que aparecen en este Programa Parcial la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados será la siguiente.

**Cuadro 22. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados.**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Mixta	CHI - Carradero Medianos	ESTACIONAMIENTOS	IBS - Unidad Básica de Servicio
<b>HABITACIONAL</b>				
<b>1.1. Vivienda</b>				
1.1.1 Unifamiliar	✓	✓	1 cajón hasta 200 M <sup>2</sup> ; 2 cajones mayores de 200 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	✓	✓	1	Vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta 40 M <sup>2</sup> por vivienda)	⊗	⊗	1	Vivienda
<b>COMERCIO</b>				
<b>2.1. Tienda de productos básicos</b>				1 cajón por...
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
<b>2.2. Tienda de especialidades</b>				
2.2.1 Accesorios y Regalos	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Linea blanca (domésticos y de oficina)	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.4 Artículos deportivos	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.7 Dulcerías	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.9 Fibrerías y Arreglos florales	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.10 Joyerías y Rebojerías	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y lunas	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.14 Mercerías	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, Venta de películas y videocasetos	✓	✓	35	M <sup>2</sup>
2.2.16 Ópticas	✓	✓	35	M <sup>2</sup>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HMI - Habitacional Mixto	CMI - Corredor Mediano	ESTACIONAMIENTO	UBS - Unidad Básica de Servicio	
		Intenso				Impacto
COMERCIO	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
	2.2.19	Venta de agua purificada	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
	2.2.20	Viveros	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	<b>2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales</b>					
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	⊙	✓	30	M <sub>2</sub>
	2.3.2	Mercado popular	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	⊙	⊙	35	M <sub>2</sub>
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	✓	✓	25	M <sub>2</sub>
	<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables</b>					
	2.4.1	Gasolineras	X	⊙	285	M <sub>2</sub>
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	X	X	215	M <sub>2</sub>
	2.4.3	Unidades de carburación	X	X	215	M <sub>2</sub>
	<b>2.5. Venta de materiales</b>					
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	⊙	⊙	35	M <sub>2</sub>
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	⊙	⊙	35	M <sub>2</sub>
	2.5.3	Vidrierías	⊙	⊙	45	M <sub>2</sub>
	2.5.4	Para la construcción y decoración	⊙	⊙	35	M <sub>2</sub>
	<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>					
	2.6.1	Automóviles, Camiones y Motocicletas	⊙	⊙	70	M <sub>2</sub>
2.6.2	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	X	⊙	70	M <sub>2</sub>	
2.6.3	Refacciones y accesorios automotrices	✓	⊙	35	M <sub>2</sub>	

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		H.M.I. - Habitacional Medio Interno	C.M.I. - Corredor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	U.B.S. Unidad Básica de Servicio
2.6.4	Venta y almacenaje de autopartes usadas	X	X	35	M <sub>2</sub>
<b>SERVICIOS</b>					
<b>3.1. Servicios personales</b>					
3.1.1	Agencias de viajes	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.2	Alquiler de ropa	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.4	Alquiler de vehículos	⊙	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.5	Cerrajerías	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.6	Cibercafés	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.7	Sanitarios Públicos	X	X	60	M <sub>2</sub>
3.1.8	Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones	✓	⊙	30	M <sub>2</sub>
3.1.9	Estudios fotográfico	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.12	Reparación de calzado	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos	X	⊙	30	M <sub>2</sub>
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>					
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	✓	✓	70	M <sub>2</sub>
3.2.2	Limpeza de oficinas, hogares e industria	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.2.3	Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	✓	✓	30	M <sub>2</sub>
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación, Impermeabilización)	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
<b>3.3. Servicios automotrices</b>					
3.3.1	Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos o usados)	X	X	400	M <sub>2</sub>
3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HMI.- Habitacional Mixto Intenso	CMI.- Corredor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
SERVICIOS	3.3.4	Lavado de autos	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.3.5	Lavado y engrasado	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres, grúas y vehículos pesados	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	✓	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.3.8	Tapicería automotriz	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.3.11	Vulcanizadoras	✓	⊙	75	M <sub>2</sub>
	<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>					
	3.4.1	Bares y Cantinas	X	⊙	15	M <sub>2</sub>
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
3.4.3	Depósitos	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paletterías	✓	✓	35	M <sub>2</sub>	
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	✓	✓	15	M <sub>2</sub>	
3.4.6	Servicar	X	⊙	15	M <sub>2</sub>	
3.4.7	Taquerías	✓	✓	15	M <sub>2</sub>	
<b>3.5. Entretenimiento</b>						
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	⊙	✓	15	M <sub>2</sub>	
3.5.2	Auto cinesmas	X	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>	
3.5.3	Discotecas y Salones de baile	X	X	15	M <sub>2</sub>	
3.5.4	Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo	X	X	10	M <sub>2</sub>	
3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	X	X	15	M <sub>2</sub>	
3.5.6	Centros nocturnos	X	X	15	M <sub>2</sub>	
3.5.7	Vídeo clubes	✓	✓	25	M <sub>2</sub>	
<b>3.6. Deportes y esparcimiento</b>						
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	✓	✓	25	M <sub>2</sub>	
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	X	✓	1,500	M <sub>2</sub>	

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Medio Intenso		ESTACIONAMIENTO	UBS - Unidad Básica de Servicio	
	CMI - Corredor Mediano Impacto				
<b>SERVICIOS</b>					
3.6.3	Bóliche, Bileres; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	⊙	✓	15	M <sub>2</sub>
3.6.4	Canchas deportivas	⊙	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.6.5	Estadios, Arenas	⊙	X	6	Asientos
3.6.6	Centros o clubes deportivos (abercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	⊙	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.6.7	Equitación, Galpódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos	X	X	6	Asientos
3.6.8	Juegos de mesa, Maquinas tragamonedas, Casa de apuestas, Casas de juego, Centros de apuestas, Casinos, Salas de sorteos, Casas de juego y similares.	X	X	15	M <sub>2</sub>
3.6.9	Videojuegos	⊙	✓	25	M <sub>2</sub>
<b>3.7. Recreación Social</b>					
3.7.1	Cubes sociales	✓	✓	15	M <sub>2</sub>
3.7.2	Salones para eventos sociales	✓	✓	15	M <sub>2</sub>
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	✓	✓	15	M <sub>2</sub>
<b>3.8. Alojamiento</b>					
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	⊙	⊙	2	Cuarto
3.8.2	Hostales y Posadas	⊙	⊙	4.5	Habitación
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y más	⊙	⊙	4.5	Habitación
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y menos	⊙	⊙	4.5	Habitación
3.8.5	Moteles	X	X	4.5	Habitación
<b>3.9. Administración Privada</b>					
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	✓	✓	15	M <sub>2</sub>
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	✓	✓	15	M <sub>2</sub>
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	X	✓	45	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HMI.- Habitacional Mixto Intenso	CMI.- Comedor Mediano Impulsivo	ESTACIONAMIENTO	UBS.- Unidad Básica de Servicio	
SERVICIOS	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
	<b>3.10. Administración Pública</b>					
	3.10.1	Consulados y Embajadas	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
	3.10.3	Oficinas	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
	3.10.4	Organismos descentralizados	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
	<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>					
	3.11.1	Casetas de vigilancia	✓	✓	No aplica	No aplica
	3.11.2	Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	X	X	60	M <sub>2</sub>
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	✓	X	150	M <sub>2</sub>
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	⊙	⊙	25	M <sub>2</sub>
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	⊙	⊙	25	M <sub>2</sub>
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	⊙	⊙	45	M <sub>2</sub>
	<b>3.12. Servicios Religiosos</b>					
	3.12.1	Internados	⊙	⊙	285	M <sub>2</sub>
	3.12.2	Seminarios y Conventos	⊙	⊙	285	M <sub>2</sub>
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	⊙	✓	30	M <sub>2</sub>
	<b>3.13. Servicios Funerarios</b>					
	3.13.1	Cementerios	X	X	200	M <sub>2</sub> /terreno
	3.13.2	Columbarios / Ósarios	⊙	⊙	50	M <sub>2</sub>
	3.13.3	Crematorios	X	X	200	M <sub>2</sub>
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	⊙	⊙	30	M <sub>2</sub>
	<b>3.14. Comunicación y Transporte</b>					
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
	3.14.2	Bases de taxis	✓	⊙	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	⊙	⊙	30	M <sub>2</sub>
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	✓	✓	No Aplica	No Aplica
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	✓	⊙	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>	
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	⊙	⊙	45	M <sub>2</sub>	

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI.- Habitacional Mixto Intenso	CMI.- Corredor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO	UBS.- Unidad Básica de Servicio
3.14.7 Estudios de grabación	⊙	⊙	45	M <sub>2</sub>
3.14.8 Helipuertos	X	⊙	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	⊙	⊙	30	M <sub>2</sub>
3.14.10 Pensiones para camiones	X	X	Sujeto a dictamen	M <sub>2</sub>
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	⊙	⊙	45	M <sub>2</sub>
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	X	⊙	150	M <sub>2</sub>
<b>3.15. Salud</b>				
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	✓	✓	1.5	Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	✓	✓	6	Cama
3.15.3 Clínicas y Hospitales	⊙	⊙	6	Cama
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	✓	✓	1	Consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
<b>3.16. Asistencia Social</b>				
3.16.1 Asilos de ancianos	X	✓	150	M <sub>2</sub>
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	⊙	⊙	60	M <sub>2</sub>
3.16.3 Guarderías	⊙	⊙	150	M <sub>2</sub>
3.16.4 Estancias Infantiles (SEDESOL) y Estancias para Ancianos	✓	✓	200	M <sub>2</sub>
3.16.5 Casas cuna	✓	✓	150	M <sub>2</sub>
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	⊙	⊙	75	M <sub>2</sub>
3.16.7 Orfanatos	⊙	⊙	150	M <sub>2</sub>
<b>3.17. Asistencia Animal</b>				
3.17.1 Centros antirrábicos, Perrerías municipales	⊙	⊙	150	M <sub>2</sub>
3.17.2 Consultorios veterinarios	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	⊙	✓	60	M <sub>2</sub>
3.17.4 Salones de corte y estética	✓	✓	60	M <sub>2</sub>
3.17.5 Taxidermistas	⊙	⊙	70	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		MHI - Habitaciónal Mixto Intenso	CMI - Corredor Mediano Impulso	ESTACIONAMIENTO	UBS. Unidad Básica de Servicio	
SERVICIOS	<b>3.18. Educación</b>					
	3.18.1	Jardines de niños	⊙	⊙	1.5	Aula
	3.18.2	Primarias	⊙	⊙	215	M <sub>2</sub>
	3.18.3	Secundarias	⊙	⊙	215	M <sub>2</sub>
	3.18.4	Preparatorias	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
	3.18.5	Normales	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	✓	⊙	70	M <sub>2</sub>
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	⊙	⊙	30	M <sub>2</sub>
	3.18.8	Asesorías académicas	✓	✓	45	M <sub>2</sub>
	3.18.9	Centros de actualización profesional	⊙	✓	7.5	Aula
	3.18.10	Centros de educación a distancia	⊙	✓	45	M <sub>2</sub>
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	✓	⊙	20	M <sub>2</sub>
	3.18.12	Escuelas de educación especial	✓	✓	3	Aula
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	X		85	M <sub>2</sub>
	<b>3.19. Cultura</b>					
3.19.1	Acuarios	X	✓	80	M <sub>2</sub>	
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	✓	✓	120	M <sub>2</sub>	
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	✓	✓	85	M <sub>2</sub>	
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	⊙	✓	85	M <sub>2</sub>	
3.19.5	Zoológicos	X	✓	200	M <sub>2</sub> /terreno	
	<b>3.20. Almacenamiento</b>					
3.20.1	Mini bodegas	✓	⊙	400	M <sub>2</sub>	
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	⊙	X	400	M <sub>2</sub>	
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>	
3.20.5	De productos inocuos	✓	⊙	400	M <sub>2</sub>	
3.20.6	De productos molestos	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>	

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO		HMI.- Habitacional Medio	CMI.- Comercio Mediano	ESTACIONAMIENTO	UBS.- Unidad Básica de Servicio
		Intenso			
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	X	X	400	M <sub>2</sub>
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
<b>INDUSTRIA</b>					
<b>4.1. Manufacturas y Talleres</b>					
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	✓	✓	285	M <sub>2</sub>
4.1.2	Artículos de cerámica	✓	✓	285	M <sub>2</sub>
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	✓	✓	35	M <sub>2</sub>
4.1.4	Paleras, Tornos, Afiladoras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	⊙	⊙	285	M <sub>2</sub>
4.1.5	Peleterías y Talabarterías	✓	✓	75	M <sub>2</sub>
<b>4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)</b>					
4.2.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>
4.2.2	De procesos molestos	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>
4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	400	M <sub>2</sub>
4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
<b>4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)</b>					
4.3.1	De procesos inocuos	⊙	⊙	400	M <sub>2</sub>
4.3.2	De procesos molestos	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	400	M <sub>2</sub>
<b>4.4. Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)</b>					
4.4.1	De procesos inocuos	⊙	X	400	M <sub>2</sub>
4.4.2	De procesos molestos	⊙	X	400	M <sub>2</sub>

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	HMI - Habitacional Medio Intenso	CMI - Comedor Mediano Impacto	ESTACIONAMIENTO		UBS - Unidad Básica de Servicio	
INDUSTRIA	4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	X	X	400	M <sub>2</sub>
	4.4.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	X	X	400	M <sub>2</sub>
ESPACIOS ABIERTOS	5.1. Espacios Abiertos y Áreas Verdes					
	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas	✓	✓	1,500	M <sub>2</sub> DE TERRENO
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	6.1. Anuncios Publicitarios					
	6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	✓	✓	No Aplica	No aplica
	6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg.	X	X	No Aplica	No aplica
	6.2. Mobiliario Urbano con Publicidad					
	6.2.1	Mobiliario urbano para información (MUPI)	X	X	No Aplica	No aplica
	6.2.2	Puente peatonal	X	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.3	Parabus	⊙	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.4	Kiosco	X	⊙	No Aplica	No aplica
	6.2.5	Pendones	X	✓	No Aplica	No aplica
	6.3. Torres y Antenas					
	6.3.1	Antenas y Torres de telecomunicación	⊙	⊙	150	M <sub>2</sub>
	6.4. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes					
6.4.1	De energía eléctrica, Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	X		150	M <sub>2</sub>	
6.5. Deposito y Almacenes						
6.5.1	De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas domestico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	X		150	M <sub>2</sub>	

## 11.2. Normas de densidad

En materia de densidades, atendiendo las inquietudes del Diagnóstico Participativo, se mantendrán los mismos criterios de la matriz de densidades que aparece en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025,

Adicionalmente se genera una matriz de densidades y lineamientos urbanísticos condicionados, para su aplicación en Polígonos de Actuación.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### I I.2.I. Densidades y lineamientos urbanísticos

**Cuadro 23. Densidades y lineamientos urbanísticos**

Densidades y Lineamientos Urbanísticos							
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.		Densidad Viv./Ha.	Lineamientos		
					COS	CUS	CAV
Uso Habitacional Unifamiliar					0.8	2	0.1
Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso.	C	D1	Densidad Baja.	8	0.4	0.7	0.3
	C	D2	Densidad Baja.	12	0.5	0.7	0.25
	D	D3	Densidad Baja.	25	0.6	1.2	0.2
	E	D4	Densidad Baja.	33	0.6	1.2	0.2
	E	D5	Densidad Media.	42	0.7	1.4	0.15
	F	D6	Densidad Media.	56	0.7	1.5	0.15
	G	D7	Densidad Media.	67	0.75	1.7	0.13
	G	D8	Densidad Media.	83	0.75	2	0.13
	H	D9	Densidad Media.	95	0.75	2.5	0.13
	H	D10	Densidad Alta.	105	0.75	3	0.15
	I	D11	Densidad Alta.	120	0.75	5	0.15
	I	D12	Densidad Alta.	150	0.8	Libre	0.1
Uso de Suelo Habitacional en Zonas de Crecimiento Controlado.	D	Pendiente baja 0 -15%.		24	0.75	1.5	0.15
	C	Pendiente media 15.01-30%.		14	0.6	1.3	0.25
	C	Pendiente alta 30.01-45%.		6	0.4	0.8	0.3
		Pendiente superior al 45%.			No urbanizable		
Usos Comerciales y de Servicios.		Zona Habitacional Multifamiliar			0.75	1.7	0.15
		Zona Habitacional con Comercio			0.8	Libre	0.1
		Zona de Valor Cultural			0.8	Libre	0.1
		Zona de Valor Patrimonial			0.8	Libre	0.1
		Zona Habitacional Mixto Ligero			0.75	2.5	0.12
		Zona Habitacional Mixto Medio			0.75	2.5	0.12
		Zona Industrial y de Transición			0.75	3.5	0.12
Zonas y Corredores Urbanos	I	Cultural		150	0.8	Libre	0.1
	H	Bajo Impacto		95	0.8	2.5	0.1
	H	Mediano Impacto		120	0.75	3.5	0.15
		Alto Impacto					
	I	Hasta 1,000 m2 de terreno		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		150	0.75	10	0.15
		Industrial					
	I	Hasta 1,000 m2 de terreno		150	0.75	5	0.15
I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		150	0.75	10	0.15	
	Zona Comercio y Servicios		Libre				
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m2 de terreno		150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		150	0.75	10	0.15

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### I 1.2.2. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados

**Cuadro 24. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados.**

Densidades y Lineamientos Urbanísticos Condicionados						
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.	Densidad Viv./Ha.	Lineamientos		
				COS	CUS	CAV
Corredor Mediano Impacto Condicionado/Habitacional Mixto Intenso Condicionado	*	Zona Habitacional Mixto Intenso Condicionado	150	0.75	3.5	0.12
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m2 de terreno	150	0.75	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno	150	0.75	10	0.15

\* Condicionado a su participación en el polígono de actuación, alineamientos y lineamientos especiales de diseño urbano

### I 1.3. Lineamientos de diseño urbano para edificaciones localizadas en la zona denominada Subcentro urbano y en los Polígonos de Actuación colindantes con calle completa.

El presente Programa establece normas específicas de diseño urbano para toda edificación nueva realizada en las zonas definidas como Polígonos de Actuación y calles completas y contemplan los siguientes rubros:

1. Disposición de construcción
2. Configuración del edificio
3. Arquitectura
4. Paisaje y señalización
5. Ambiente

Las edificaciones nuevas realizadas en el resto del Distrito se sujetaran a la normatividad vigente establecida en el Reglamento de construcción del municipio de Monterrey y otros que apliquen.

#### I 1.3.1. Normas de disposición de la construcción

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. Los edificios localizados sobre una calle completa deberán respetar el alineamiento establecido por este instrumento para dicha calle en las secciones viales que aparecen en el apartado 13.3.6. El edificio podrá desplantarse directamente sobre el límite del polígono resultante, una vez respetado dicho alineamiento.
2. El área de circulación peatonal de una acera deberá ser de por lo menos 2 metros. Cuando el ancho de la acera sea mayor a 2 metros, el área excedente a los 2 metros podrá utilizarse para la colocación de enseres y mobiliario siempre y cuando este no sea de carácter fijo ni requiera de instalaciones adicionales.
3. El aprovechamiento del área pública para la colocación de enseres en beneficio de un particular estará sujeto a las disposiciones del órgano de control del Distrito Tec y se establecerá un cobro por su aprovechamiento.
4. No hay requerimientos de remetimiento lateral para predios localizados sobre calle completa, o vía de transporte público prioritario.
5. Remetimiento lateral y posterior para predios localizados en Subcentro Urbano, mínimo de 3% de la longitud del lindero lateral y posterior respectivamente. En caso de que el predio del Subcentro urbano se encuentre sobre una calle completa, el remetimiento lateral no aplica.
  - a. Los remetimientos no podrán ser utilizados para estacionamiento.
6. Queda prohibido el uso total o parcial de acera como área de estacionamiento.
7. Queda prohibida la colocación de cajones exclusivos de estacionamiento en vía pública.
8. En caso de reagrupamiento parcelario entre los predios frente a una Calle Completa y con frente a la calle posterior, los accesos a los estacionamientos estarán forzosamente sobre la Calle Completa, o las calles laterales. Quedan prohibidos los estacionamientos y acceso a los estacionamientos por la calle posterior.
9. Las bahías de ascenso y descenso sólo estarán permitidas en equipamientos y hoteles siempre y cuando no comprometan la sección mínima de banquetta.

### **I 1.3.2. Normas de configuración de edificios**

1. La altura de edificios sobre la calle completa o avenida principal: 22 metros o el ancho de la avenida principal, la que sea menor (Figura 8).

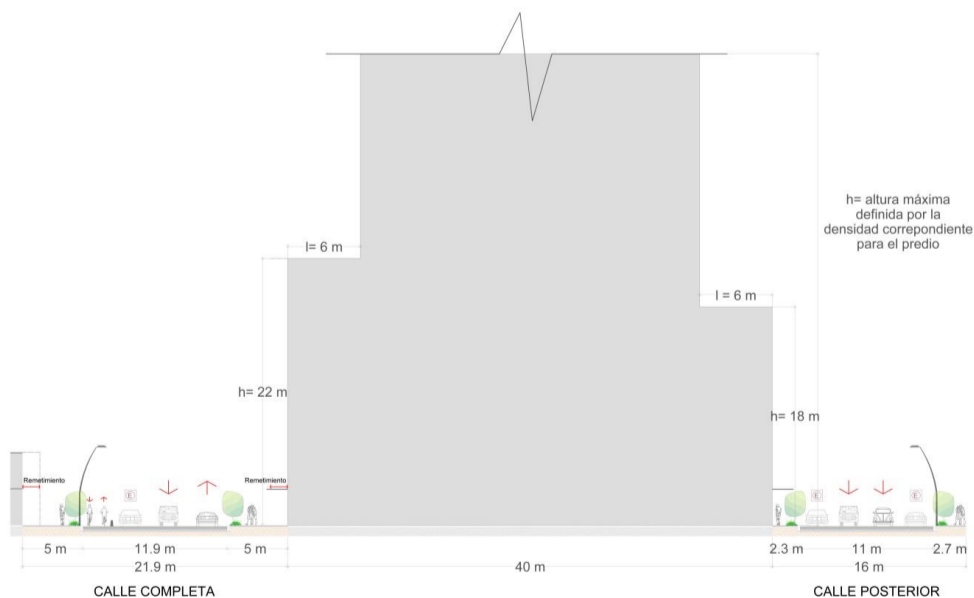
<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

2. Será posible incrementar la altura, a partir del cuarto piso, condicionado a que se realice un remetimiento adicional de 6 metros, con respecto al alineamiento de la calle.
3. Sobre la calle posterior: 16 metros o el ancho de la calle principal, la que sea menor.
4. En caso de que los predios hacia la Calle Completa se agrupen con el predio posterior deberán considerar una fachada hacia la calle posterior, la cual podrá servir solamente para accesos peatonales secundarios y salidas de emergencia.
5. Para los casos de edificios comerciales, de oficinas, multifamiliares o de uso mixto, los accesos vehiculares y de servicio así como los accesos peatonales principales serán obligatoriamente sobre la Calle Completa o Avenida principal.
6. En las calles completas, el frente destinado a accesos vehiculares y estacionamiento no deberá exceder los 7 m de frente; ubicándose preferentemente en los extremos laterales del predio; el resto del frente del predio deberá destinarse a usos comerciales, accesos peatonales, y cualquier otro uso permitido que promueva las plantas bajas activas exceptuando estacionamientos.

Figura 8. **Alturas permitidas para calles completas.**



Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **I I.3.3. Normas de arquitectura**

1. En planta baja, es obligatorio tener por lo menos un 50% de vanos, para dar transparencia al espacio público.
2. De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, sólo se permitirán voladizos o balcones sobre la vía pública con las condiciones siguientes:
  - I. Que esté por encima de dos metros cincuenta centímetros de alto sobre la banqueta;
  - II. Que su ancho sobre la banqueta, no exceda a las 2/3 partes de ella;
  - III. Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario o poseedor; y,
  - IV. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de las disposiciones de líneas de transmisión de electricidad.
3. Los escurrimientos pluviales deberán estar canalizados hacia bajantes pluviales, de manera a que al drenar no causen molestia a los peatones.

### **I I.3.4. Normas de paisaje y señalización**

1. Queda prohibida la colocación de mobiliario fijo, jardineras, elementos publicitarios y otros objetos que comprometan la continuidad del flujo peatonal.
2. Todas las intervenciones en banquetas y espacios públicos deberán considerar lineamientos de accesibilidad universal en todo el Distrito Tec.
3. Los acabados y especificaciones de banquetas y otros espacios públicos dentro del Distrito serán estipulados un Manual de Espacio Público.
4. Para la regulación de la señalética urbana y la publicidad denominativa se elaborará un Reglamento de Señalización e Imagen Urbana a la que se sujetarán todas las intervenciones en este sentido.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

### **I 1.3.5. Normas ambientales**

1. La entrada y salida de residuos sólidos se hará obligatoriamente hacia la Calle Completa o Avenida principal. Queda estrictamente prohibido dar salida a los residuos sólidos por la calle posterior.
2. En caso de que el edificio cuente con instalaciones de restaurantes, cafeterías, comedores públicos, restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, y similares, deberá de contar con un cuarto refrigerado para depósito de residuos sólidos, y no se podrá sacar dichos residuos, durante el día, solamente cuando se realice la recolección por parte del servicio público.
  - a. Así mismo, deberá contar con trampa de aceites y materia orgánica en las descargas hacia la red de drenaje sanitario.
  - b. También deberá contar con extractores de humos, dotados de filtros de olores, para reducir las molestias a los vecinos.
3. Las regulaciones de ruido se apegaran al Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
4. Los niveles medios de iluminación de publicidad denominativa, cajas de luz, y otros dispositivos lumínicos no excederá de 1,0 fc (candelas) a partir de la medición frontal.

### **I 1.4. Secciones viales**

Para este Programa Parcial se respetarán las secciones viales establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey (PDUMM) 2013-2025, con las especificaciones de diseño que se presentan a continuación.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Figura 9. Propuesta de secciones viales para el Distrito Tec.



Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

## **I 2. PROGRAMAS**

### **I 2.1. Programas de desarrollo urbano del DistritoTec**

#### **I 2.1.1. Subprograma de difusión del DistritoTec**

Por su carácter innovador, como instrumento de regeneración urbana, y por la amplia participación ciudadana y de instituciones privadas en su implementación, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del DistritoTec debe acompañarse de una estrategia de comunicación social integral, que coadyuve a lograr su aplicación exitosa.

Dicho programa deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Difusión del DistritoTec entre las comunidades de vecinos al interior del Distrito,
2. Difusión del DistritoTec ante autoridades y dependencias de los tres niveles de Gobierno,
3. Difusión del DistritoTec ante los medios de comunicación locales,
4. Difusión del DistritoTec ante otras instancias educativas de educación superior a nivel nacional, para promover la posible réplica del concepto,
5. Promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias.

#### **I2.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y calles completas del DistritoTec**

El programa de Promoción de la Regeneración Urbana y Calles Completas representa en elemento central de la regeneración del DistritoTec.

La experiencia de muchos años en nuestro país ha demostrado que si no se cuenta con una instancia de gestión, cuyo objeto único sea el lograr la regeneración y densificación de la zona, el Programa de Desarrollo Urbano tendrá resultados muy limitados.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por ello, se establece la creación de un Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. Se trata de un Organismo Público descentralizado, dependiente del IMPLANc, cuya única función y objeto será la regeneración del Distrito a través de cuatro acciones específicas, asociadas al desarrollo urbano y la infraestructura:

1. La promoción de Polígonos de Actuación para la regeneración de las calles completas señaladas en el Programa Parcial. (Ver mapa 25. Polígonos de Actuación)
2. La promoción de las zonas unifamiliares existentes en cuanto al mejoramiento de su espacio público y la atracción de nuevas familias en la zona.
3. La promoción de mejores práctica de movilidad en el DistritoTec, tales como el uso de la bicicleta, la restructuración del transporte público, el establecimiento de paradero en los lugares adecuados, la promoción de cruces peatonales seguros, entre otros.
4. La gestión y promoción del mejoramiento de la infraestructura de aguas pluviales, electricidad, agua potable, y drenaje sanitario.

**12.1.2.1. Subprograma de gestión de los Polígonos de Actuación de las calles completas**

La regeneración de los Polígonos de Actuación localizadas a los lados de las calles completas se fundamenta en el concepto de Densidades Condicionadas que aparecen en la tabla de densidades de este Programa Parcial.

Para la implementación de este subprograma, el Programa Parcial prevé la creación de un Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, en el marco de los polígonos e actuación establecidos en este programa. Dicho organismo contará con atribuciones para gestionar las densidades y potencialidades condicionadas, así como densidades adicionales mediante la participación del polígono de actuación dentro de un fideicomiso público privado de desarrollo inmobiliario.

**12.1.2.2. Subprograma de promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias**

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

En apego a lo establecido en Estrategia 2.2 del programa Nacional de desarrollo urbano 2013-2018 donde se establece la consolidación de modelos de desarrollo urbano que generen bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental este plan parcial plantea el promover el reúso de las unidades localizadas en zonas que no son aptas para la densificación, ni el cambio de uso de suelo, ya sea por infraestructura insuficiente o por oposición vecinal, como vivienda unifamiliar por nuevas familias jóvenes.

Si bien desde hace algunos años ya existen instrumentos hipotecarios para la vivienda usada, y el mejoramiento de vivienda, su desarrollo ha sido lento debido a la falta de actores dedicados a impulsar la comercialización de productos aislados. El mercado de la vivienda usada, se mueve a través de mecanismos poco formales, que compiten en desventaja contra los grandes promotores de vivienda institucionales.

El objetivo de este subprograma sería entonces de coadyuvar con los particulares del DistritoTec, en la promoción institucional de sus viviendas, para uso de vivienda unifamiliar, para familias nuevas, a través de una estrategia de difusión de las oportunidades existentes, y el establecimiento de una oficina de contacto, para dar seriedad a las promociones.

## **I2.2. Programa de mejoramiento de la infraestructura del DistritoTec**

### **I2.2.I. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del DistritoTec**

Este subprograma consiste en gestionar a nivel Distrital, ante autoridades y organismos de infraestructura la ejecución de las mejoras necesarias en la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electricidad y manejo de aguas pluviales.

Si bien esta instancia no sería ejecutora, eventualmente podrá realizar proyecto de obra específicos, para facilitar sus gestiones institucionales.

Incentivar la revitalización urbana de zonas conflictivas a través de la mejora de su infraestructura básica.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**12.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado del DistritoTec**

Substitución de la infraestructura aérea por infraestructura subterránea para la mejora de la imagen urbana, mejora de los espacios peatonales y promover la eficiencia energética.

**12.3. Programa de fomento de la movilidad sustentable del DistritoTec**

Este subprograma busca coadyuvar con las autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como con el ITESM y otras instituciones privadas del DistritoTec, para lograr la implementación de las estrategias de movilidad sustentables señaladas en el nivel estratégico.

Se trata de contar con una instancia de gestión permanente de recursos y proyectos específicos que respondan a las estrategia de movilidad de este Programa Parcial; incluyendo posibles adecuaciones necesarias que se observen durante el proceso de instrumentación del Programa.

**12.3.1. Subprograma de regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas del DistritoTec**

Garantizar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

**12.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública del DistritoTec**

El DistritoTec, como diversas otras zonas de la ciudad, sufre de un problema importante de falta de espacio para estacionamiento de vehículos particulares. Este subprograma implementará las líneas de acción contenidas en la estrategia 12.4.4.3. (Estrategia de Estacionamientos) mediante la gestión ante las autoridades

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

municipales de tesorería y patrimonio municipal; así como ante el ITESM y otras instituciones privadas del DistritoTec.

El objetivo de este programa es implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública para dar facilidades a la circulación peatona y fomentar la rotación del uso de los cajones de estacionamiento disponibles. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

**12.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista del DistritoTec**

**Promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y así reducir la dependencia del automóvil. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.**

**12.3.4. Subprograma de fomento a la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta del DistritoTec**

Busca proponer y gestionar un nuevo diseño de rutas que preste un mejor y más eficiente servicio a nivel local y metropolitano. Proponer estrategias de modernización del sistema de transporte público y adelantar la solución del transporte público de la zona (mejorando la conectividad del Distrito) por medio de un BRT mientras se construye el Metro. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

**12.3.5. Subprograma de reconfiguración de corredores viales y peatonales del DistritoTec**

Dirigido a mejorar la accesibilidad del peatón y ciclista dentro de los corredores e intersecciones viales del DistritoTec. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.

**12.4. Programa de manejo integral del espacio público en el DistritoTec**

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

El espacio público ha sido definido como un bien público destinado a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los intereses individuales de los habitantes. De hecho, la calidad de vida de una ciudad está íntimamente vinculada a la calidad de su espacio público: La calidad de vida en una ciudad no se mide por sus espacios privados, sino por su espacio público.

Por ello, el Espacio Público se convierte en el lugar estratégico para que las personas puedan ejercer de forma plena su ciudadanía, haciendo ciudad a través de ciudadanos sensibles y orgullosos de su entorno, reconocedores de su historia y de los valores que para una sociedad tiene la identificación y el sentido de pertenencia por lo propio.

A pesar de su importancia, el acelerado crecimiento de las ciudades ha conducido a la insuficiente generación de espacio público, y al deterioro acelerado del espacio público existente, especialmente en las zonas más antiguas de la ciudad. Por otra parte, el espacio público en los DistritoTecs centrales se ve afectado por procesos de invasión principalmente por parte de vehículos particulares, vendedores ambulantes, y mobiliario, impidiendo el desarrollo de áreas verdes, y la existencia de espacios amplios y óptimos para el tránsito peatonal.

Por tanto, es necesario definir las estrategias y mecanismos para la preservación y manejo del espacio público existente y propuesto, que permitan el aumento en cuanto a cantidad, así como garantizar su calidad, buen estado, uso adecuado y sano aprovechamiento como una responsabilidad conjunta de gobernantes y ciudadanos para el beneficio común.

Igualmente, es necesario plantear los mecanismos que permitan garantizar la sostenibilidad del espacio público en cuanto a su construcción, uso, mantenimiento y conservación. Para ello se requiere, además del compromiso institucional de la Administración Municipal, contar con el apoyo de otras instituciones públicas y privadas con competencia en el tema y con la comunidad en general como defensor y usuario permanente.

Para lograr lo anterior, se dotarán de las atribuciones necesarias al Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.

#### **12.4.I. Subprograma de sustitución de arbolado del DistritoTec**

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

El arbolado de la mayor parte de las colonias que conforman el Distrito TEC data de hace más de 40 años. Por causa de la especie utilizada en aquel entonces, gran parte del mismo se encuentra deteriorado, lo que da un aspecto envejecido al paisaje urbano, además de genera riesgos de caída de ramas sobre vehículos y personas.

La sustitución progresiva de las especies envejecidas por nuevos ejemplares, de especies más longevas y adaptadas a nuestro ecosistema, será otra actividad importante del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. del DistritoTec.

El subprograma consiste por una parte en la negociación de presupuestos con la autoridad municipal, el diagnóstico de prioridades, la gestión de la colaboración financiera de los vecinos en el mejoramiento de las banquetas de su colonia y la supervisión de la ejecución de los trabajos de renovación del arbolado urbano.

**I2.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del DistritoTec**

El DistritoTec, cuenta con una importante cantidad de parques, y áreas de oportunidad para el desarrollo de nuevo parques lineales y parques de bolsillo. Sin embargo, el estado en que se encuentran los mismos es inadecuado, caracterizado por las especies de arbolado envejecidas, el mantenimiento insuficiente, y el escaso cuidado de los aspectos paisajísticos.

A través de este subprograma se implementará la gestión de la renovación de los parques existentes, la promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros riparios, y la creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin.

**I2.4.3. Subprograma de manejo y recuperación de bajo puentes y nodos del DistritoTec**

Aprovechar los espacios disponibles bajo los puentes vehiculares como espacios públicos y evitar su deterioro y mala imagen urbana. Contribuyendo además a la seguridad del usuario....

**I2.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas del DistritoTec**

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Una de las molestias expresadas con mayor frecuencia por los habitantes del DistritoTec es el mal estado en que se encuentran las banquetas de su colonia; en ocasiones inexistentes, o invadidas por vehículos estacionados. El mejoramiento gradual de las banquetas será entonces otro subprograma importante de la acción del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec.

El subprograma consiste por una parte en la negociación de presupuestos con la autoridad municipal, la priorización de espacios, la gestión de la colaboración financiera de los vecinos en el mejoramiento de las banquetas de su colonia y la supervisión de la ejecución de los trabajos.

**I2.4.5. Subprograma de mantenimiento del espacio público del DistritoTec**

Finalmente, el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del DistritoTec. deberá velar por el mantenimiento permanente de los parques, jardines, andadores y banquetas el DistritoTec, a través de la gestión de recursos, la priorización de proyectos, y la gestión de la colaboración vecinal en las tareas y financiamiento de las obras necesarias.

**I2.4.6. Subprograma de manejo de residuos del DistritoTec**

Reducir los residuos sólidos que se producen en el DistritoTec, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas.

**I2.4.7. Subprograma de señalización e imagen urbano del DistritoTec**

Dotar al DistritoTec de una normatividad específica en materia de espacio público, señalética e imagen urbana.

**I2.5. Programa de participación ciudadana en la vigilancia urbanística: “VECINOS VIGILANTES URBANOS” del DistritoTec**

Se trata de un instrumento de control urbano con participación ciudadana organizada. El objetivo es apoyarse en la observación ciudadana organizada para tener mayor control sobre lo que sucede en materia de uso de suelo, uso de edificaciones y obras de construcción. De hecho, esto ya se da de facto, pero no existen procedimientos claros en la materia.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. Consiste en otorgar a las juntas de vecinos de cada colonia, explícitamente y mediante un reglamento, la función para denunciar elementos irregulares en materia de construcción y uso de suelo sobre los predios ubicados en su colonia.
2. Implica contar con un ordenamiento interno, complementario al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio, que establezca procedimientos, atribuciones, tiempos, oficinas de enlace, etc.
3. Los Vecinos Vigilantes Urbanos estarán facultados para levantar actas con valor probatorio bajo determinados requisitos y procedimientos.
4. Se tendría un plazo perentorio para que un inspector realice una visita, elabore su reporte, y la autoridad competente participe de su resolución a la junta de vecinos.

## 12.6. Programa vinculación transversal del DistritoTec.

Este programa tiene como objetivo impulsar las estrategias de Desarrollo Económico, innovación e inclusión social en el marco del DistritoTec, a través de la vinculación del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana con los 3 órdenes de gobierno, municipal, estatal y federal.

**Cuadro 25. Matriz de programas y proyectos del DistritoTec.**

MATRIZ DE PROGRAMAS Y PROYECTOS PLAN PARCIAL DISTRITO TEC					
PROGRAMA	OBJETIVO	PROYECTOS ESPECIFICOS	TIEMPOS	PARTICIPANTES	INSTRUMENTOS
<b>14.1. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO</b>					
14.1.1. Subprograma de difusión del Distrito TEC	Difundir interna y externamente los avances del Distrito TEC.	Campañas de medios de difusión local, estatal y nacional. Campañas de cultura vial y seguridad en la vía pública Promoción del mejoramiento de las zonas unifamiliares y atracción de nuevas familias a través de campañas de mediáticas.	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Gobierno Municipal, IMPLANc y Sector Privado.	
14.1.2. Subprograma de Promoción de la Regeneración Urbana y Calles Completas a través del Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU))	Regeneración integral de los polígonos de actuación.	Creación de un Órgano Promotor de la Regeneración Urbana Promoción de Polígonos de Actuación para la regeneración de las calles completas. Promoción de las zonas unifamiliares existentes en cuanto al mejoramiento de su espacio público y la atracción de nuevas familias en la zona Promoción de mejores práctica de movilidad en el DISTRITO TEC, tales como el uso de la bicicleta, la restructuración del transporte público, el establecimiento de paradero en los lugares adecuados, la promoción de cruces peatonales seguros, entre otros Gestión y promoción del mejoramiento de la infraestructura de aguas pluviales, electricidad, agua potable, y drenaje sanitario	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

14.2. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA					
14.2.1. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura básica y las aguas pluviales del Distrito TEC	Incentivar la revitalización urbana de zonas conflictivas a través de la mejora de su infraestructura básica.	Mejora y rehabilitación de servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial y alternativas de captación de agua de lluvia.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), SEDESOL, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, IMPLAN, Universidades, Sector Privado, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Comisión Federal de Electricidad.	Fondo Hábitat de SEDESOL, Programa para el desarrollo de zonas prioritarias o PDZP.
14.2.2. Subprograma de mejoramiento de la infraestructura eléctrica y de cableado	Mejora de la imagen urbana y mejora de los espacios peatonales.	Cambio de infraestructura aérea a infraestructura subterránea en las calles completas para la eficiencia energética a través de la mejora y rehabilitación de servicios de electricidad y alumbrado público.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), IMPLAN, Departamento de Vialidad y Tránsito Municipal, Departamento de Obras Públicas, Gobierno Municipal, Sector Privado.	Asociaciones Público Privadas, Obras por cooperación.
14.3. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL DISTRITO TEC					
14.3.1. Subprograma de Regeneración de corredores urbanos bajo el modelo de calles completas	Garantizar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.	a. José Alvarado b. Junco de la Vega c. Palestina d. 2 de Abril e. Av. Del Estado f. Fernando García Roel g. Ricardo Covarrubias h. Luis Elizondo i. Río Pánuco j. Río Nazas k. Jesús Cantú Leal	Mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU), Gobierno del Estado, Gobierno Municipal, Desarrolladores y Vecinos.	Asociaciones Público Privadas.
14.3.2. Subprograma de regulación de estacionamiento sobre la vía pública	Implementar los sistemas y políticas necesarias para la administración eficiente y tarificación del estacionamiento en la vía pública para dar facilidades a la circulación peatonal y fomentar la rotación del uso de los cajones de estacionamiento disponibles. Los proyectos concretos aparecen en la matriz de programas y proyectos.	Realización de estudios específicos para la evaluación de alternativas de estacionamiento en vía pública en el Distrito TEC.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito TEC.	Inversión pública y/o Asociaciones público privadas.
14.3.3. Subprograma de infraestructura ciclista.	Promover el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y así reducir la dependencia del automóvil.	a. José Alvarado b. Junco de la Vega c. Paricutin d. 2 de Abril e. Av. Del Estado f. Fernando García Roel g. Ricardo Covarrubias h. Luis Elizondo i. Río Pánuco j. Eugenio Garza Sada k. Jesús Cantú Leal l. Nogales l. Además de aquellas que se justifiquen a través de un estudio de movilidad	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) del Distrito TEC, Sector Privado, IMPLAN, Departamento de Vialidad y Tránsito Municipal, Departamento de Obras Públicas, Gobierno Municipal.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Impuesto de Mejoría Específica.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

14.3.4. Subprograma de fomento de la modernización del sistema de transporte público incluyendo la reorganización y rediseño de cada ruta.	Proponer un nuevo diseño de rutas que preste un mejor y más eficiente servicio a nivel local y metropolitano. Proponer estrategias de modernización del sistema de transporte público.	Adaptar autobuses con racks (estantes) y espacio para bicicletas.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC, Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, Sector Privado.	Fondo Metropolitano.
		Promoción de BRT con carril único sobre Av. Eugenio Garza Sada.	Mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC, Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal.	Fondo Metropolitano.
		Mejora de intersecciones para facilitar el cruce de peatones y mejorar la vialidad de las siguientes calles e intersecciones: Av. Fernando García Roel y Av. Eugenio Garza Sada, Av. Fernando García Roel y Junco de la Vega, Luis Elizondo y Junco de Vega, Luis Elizondo y Av. Eugenio Garza Sada, Nogales y Fernando García Roel, Av. del Estado y Av. Eugenio Garza Sada, Av. del Estado y Río Pánuco, 2 de Abril y Av. Eugenio Garza Sada, Fernando García Roel – Luis Elizondo – Ricardo Covarrubias – Jesús Cantú Leal.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC, Sector Privado, IMPLAN, Departamento de Vialidad y Tránsito Municipal, Departamento de Obras Públicas, Gobierno Municipal.	Obras por cooperación.
14.3.5. Suprograma de Reconfiguración de corredores viales y peatonales del Distrito TEC.	Establecer los lineamientos de infraestructura adecuados que garanticen la seguridad de los usuarios e incentiven la movilidad sustentable.	Colocación de semáforos peatonales en las siguientes intersecciones: Av. Fernando García Roel y Av. Eugenio Garza Sada, Av. Fernando García Roel y Junco de la Vega, Luis Elizondo y Junco de Vega, Luis Elizondo y Av. Eugenio Garza Sada, Nogales y Fernando García Roel, Av. del Estado y Av. Eugenio Garza Sada, Av. del Estado y Río Pánuco, 2 de Abril y Av. Eugenio Garza Sada, Fernando García Roel – Luis Elizondo – Ricardo Covarrubias – Jesús Cantú Leal.	Corto y mediano plazo.	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC, Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipal, Secretaría de Vialidad y Transporte Municipal, Sector Privado.	Presupuesto municipal
		Ampliación de aceras de las siguientes calles: Av. Fernando García Roel, Luis Elizondo, Junco de la Vega, Nogales, Av. del Estado.			
		Proyecto de movilidad sustentable para Revolución y Garza Sada. (BRT)			
		Rediseño de las vialidades colectoras y subcolectoras identificadas en este programa de acuerdo a las especificaciones del modelo de Calle Completa de acuerdo a la definición del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.	Corto y mediano plazo.	Consejo Estatal del Transporte, Gobierno Estatal, Gobierno Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipal, Secretaría de Vialidad y Transporte Municipal, Sector Privado.	Presupuesto municipal

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

14.4. PROGRAMA DE MANEJO INTEGRAL DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL DISTRITO TEC					
14.4.1. Subprograma de sustitución de arbolado del Distrito TEC	Renovar el arbolado deteriorado o envejecido, y remplazarlo por especies acordes a la región.	Reforestación en aceras, sustitución por especies nativas	Corto y mediano plazo.	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana)	Aprovechamiento de estacionamiento en vía pública, y Obras por cooperación.
14.4.2. Subprograma de regeneración de parques y aprovechamiento del espacio público del Distrito TEC	Renovación de los parques existentes, la promoción de nuevos parques lineales, en los perímetros riparios, y la creación de parques de bolsillo en el espacio público apropiado para este fin	<p>a. Parque Tecnológico (Delimitado por las calles: Químicos, Filósofos, Técnicos y Agrónomos),</p> <p>b. Parque Altavista - Luis Elizondo (Delimitado por las calles: Río Pánuco, Luis Elizondo y América del Sur),</p> <p>c. Parque Altavista (Delimitado por las calles: Habana, Río de Janeiro, Buenos Aires y Valparaíso),</p> <p>d. Parque México (Delimitado por las calles: Río Tamesí, Río Bravo y Río Guayalejo),</p> <p>e. Parque Altavista - San Juan Bosco (Delimitado por las calles: Brasil, Caracas, Carlos Osuna y Montevideo),</p> <p>f. Parque Valle Primavera (Delimitado por las calles: Playa de Hornos, Nantes, Esparta y El Havre),</p> <p>g. Parque Narvarte (Entre las calles: Puerto Marquez, Niza, Playa Hornos y Nantes),</p> <p>h. Parque La Primavera (Delimitado por las calles: Ricardo Covarrubias, Boulevard Primavera y Playa Larga),</p> <p>i. Parque LTH (Delimitado por las calles: Pedro Quintanilla, Culliacán y Guadalajara),</p> <p>j. Parque Estadio 1er Sector (Entre las calles: Atlante, Cruz Azul, Jabatos y Atlas),</p> <p>k. Parque Estadio 2do Sector (Entre las calles: Atlético de Bilbao, Rayados, Botafogo, Independiente y Racing),</p> <p>l. Parque Residencial Florida (Entre las calles: Pirineos, San Diego y Álamos),</p> <p>m. Parque Florida - José Alvarado Sur (Delimitado por las calles: José Alvarado, Ciriaco Vázquez, Mariano Monteverde, L. Balderas y Junco de la Vega)</p> <p>n. Parque Florida - José Alvarado Norte (Delimitado por las calles: Ignacio Mora Villamil, A. Terrez, Juan Pérez, Jesús Frontera, L. Alcorta, E. Martínez Celis, A. León y Jesús Frontera)</p> <p>o. Parque Rincón de Altavista (Delimitado por: Junco de la Vega, Playa Larga y el Arroyo Seco)</p> <p>p. Parque Roma (Delimitado por las calles: Palestina, Río Amazonas, Vesubio y Río Balsas)</p> <p>q. Parque lineal Arroyo Seco (A orillas del arroyo seco entre el Río la Silla y la calle Río Aguanaval*)</p> <p>r. Camellón Junco de la Vega (Entre las calles Playa Hornos y Mallorca)</p> <p>s. Camellón José Alvarado (Entre las calles Eugenio Garza Sada y Revolución)</p>	Corto y mediano plazo.	Sector Privado, Gobierno Federal, Gobierno del Estado, Gobierno Municipal, Desarrolladores y vecinos.	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Comodatos o Concesiones.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

<b>14.4.3. Subprograma de Manejo y Recuperación de bajo puentes y nodos</b>	Aprovechar los espacios disponibles bajo los puentes vehiculares como espacios públicos, y evitar su deterioro y mala imagen urbana.	a. Eugenio Garza Sada y José Alvarado b. Eugenio Garza Sada y 2 de Abril c. Eugenio Garza Sada y Luis Elizondo	Corto y mediano plazo.	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC	Inversión Privada, Asociaciones Público Privadas, Comodatos o Concesiones.
<b>14.4.4. Subprograma de mejoramiento de banquetas</b>	Dotar al distrito de una infraestructura adecuada para el tránsito de peatones, induyente de personas con capacidades diferentes.	Todo el Distrito TEC.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC	Recursos de estacionamientos y presupuesto participativo
<b>14.4.5. Subprograma de mantenimiento del Espacio Público del Distrito TEC</b>	Vigilar el mantenimiento de los espacios públicos, tanto parques y jardines como aceras, y gestionar la intervención de las instancias municipales correspondientes.	Todo el Distrito TEC.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC	Recursos de estacionamientos y presupuesto participativo
<b>14.4.6. Subprograma de manejo de residuos</b>	Reducir los residuos sólidos que se producen en el distrito, para mejorar los procesos de recolección y evitar plagas.	Todo el Distrito TEC.	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC	Recursos de particulares
<b>14.4.7. Reglamento de Señalización e Imagen Urbana</b>	Dotar al Distrito TEC de una normatividad específica en materia de espacio público, señalética e imagen urbana.	Elaborar un reglamento específico para los espacios públicos, banquetas, mobiliario y elementos de señalización.	Corto plazo	Gobierno Municipal y Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) ) del Distrito TEC	Presupuesto municipal
<b>14.5. PROGRAMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA VIGILANCIA URBANÍSTICA</b>					
<b>VECINOS VIGILANTES URBANOS</b>	El objetivo es apoyarse en la observación ciudadana organizada para tener mayor control sobre lo que sucede en materia de uso de suelo.	Autorizar el Reglamento de participación de los VECINOS VIGILANTES URBANOS	Corto, mediano y largo plazo	Gobierno Municipal, IMPLAN y Sector Privado	
<b>14.6. PROGRAMA VINCULACIÓN TRANSVERSAL DEL DISTRITO TEC.</b>					
<b>PROGRAMA DE VINCULACIÓN</b>	Impulsar las estrategias de desarrollo económico, innovación e inclusión social en el marco del Distrito TEC.	1. Vinculación con dependencias de Desarrollo Económico 1. Vinculación con dependencias de Desarrollo Social y Vivienda	Corto, mediano y largo plazo	Organismo Promotor de la Regeneración Urbana (OPRU) , Gobierno Federal, Gobierno del Estado,	

### 13. NIVEL INSTRUMENTAL

Para la operación, y financiamiento de los programas presentados en este programa parcial, se establecen los siguientes instrumentos administrativos, normativos y de financiamiento.

#### 13.1. Establecimiento del programa “VECINOS VIGILANTES URBANOS”

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por medio del presente Programa Parcial, se establece el programa de participación ciudadana de control urbano denominado "VECINOS VIGILANTES URBANOS", mediante el cual los vecinos, como auxiliares de la autoridad pública, coadyuvan en la observancia del Programa Parcial. En virtud de ello, las autoridades municipales competentes realizarán, entre otras, las siguientes actividades:

1. Capacitarán a las juntas de vecinos y al Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec en materia del programa parcial y el marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano.
2. Certificarán y acreditarán a representantes de las juntas de vecinos como "Vecinos Vigilantes Urbanos".
3. Atenderán las observaciones y denuncias de los "Vecinos Vigilantes Urbanos".
4. Promoverán la elaboración y proyectos a través del mecanismo de "Presupuesto Participativo" del Municipio de Monterrey.
5. Resolverán las denuncias y observaciones vecinales, en un plazo no mayor a cinco días hábiles.
6. Informar de manera oportuna y transparente a la junta de vecinos y al Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec de los procesos administrativos, proyectos públicos, y permisos de construcción otorgados por el municipio dentro del Distrito.

**13.1.1. Reglamento interno de participación ciudadana para el control urbano del DistritoTec, a través del Programa "VECINOS VIGILANTES URBANOS"**

El programa "VECINOS VIGILANTES URBANOS" consiste en consolidar e institucionalizar la participación ciudadana en el control urbano, a través de las juntas de vecinos organizadas que participen en el *Comité de Representantes Vecinales del DistritoTec*.

Para lograr lo anterior se deberá respetar el siguiente ordenamiento interno para el control urbano del DistritoTec, complementario al Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio:

- a. Las juntas de vecinos del DistritoTec, que deseen participar dentro del Programa "VECINOS VIGILANTES URBANOS" deberán inscribirse primeramente en las oficinas de participación ciudadana municipal y formar parte del *Comité de Representantes Vecinales del DistritoTec*.
- b. Una vez registrada, la junta de vecinos deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio que se les otorgue una capacitación básica y certificación, sobre el programa parcial y el marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- c. El *Comité de Representantes Vecinales del Distrito Tec* elegirá una Comisión de Seguimiento de Control Urbano, compuesto, como mínimo, por cinco personas, elegidas democráticamente, que hayan recibido la capacitación, misma que estará acreditada y fungirá como enlace directo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal para las denuncias y observaciones, en materia de usos de suelo, usos de edificación y construcciones, así como su seguimiento.
- d. Los integrantes de las Comisiones de Seguimiento de Control Urbano permanecerán en dicha responsabilidad por un período de un año, pudiendo ser ratificados durante dos períodos adicionales de un año cada uno, en caso de solicitarlo.
- e. La participación de los “VECINOS VIGILANTES URBANOS” será a título de colaboración ciudadana con carácter honorífico, rigiéndose por el principio de buena fe y con propósitos de interés general. En caso de que algún integrante de la Comisión de Seguimiento de Control Urbano tenga algún conflicto de interés con los usos de suelo, de edificación o las obras que se lleven a cabo en su colonia, deberá de abstenerse de participar en las gestiones de control urbano que lleve a cabo la Comisión.
- f. Son causas de conflicto de interés, que el inmueble que se vaya a verificar sea colindante directa de su casa o lugar de actividad comercial; que los constructores o propietarios de inmuebles o sus construcciones sea familiar hasta en tercer grado, directa o indirectamente; que la actividad que se desea instalar en el inmueble en cuestión sea del mismo giro que la actividad desarrollada por el miembro de la comisión.
- g. Las Comisiones de Seguimiento de Control Urbano podrán solicitar y la autoridad pública competente estará obligada a proporcionar toda la información referente a las licencias de uso de suelo o de edificaciones, así como permisos de construcción de la obra observada por la junta de vecinos, al interior de la circunscripción de la colonia correspondiente.
- h. La autoridad pública competente deberá citar, en los tres días hábiles siguientes a la solicitud recibida, a los miembros de la Comisión de Seguimiento de Control Urbano para informar de los trámites de uso de suelo, de uso de edificación o de permisos de construcción, según se trate.
- i. Los miembros de la Comisión de seguimiento de Control Urbano, podrán levantar actas circunstanciadas, firmadas por todos sus integrantes, mediante las cuales, a través de fotografías, videos, declaraciones, documentos y otros elementos que consideren convenientes, se hagan constar hechos relacionados con la observancia de la normatividad aplicable, así como del cumplimiento de licencias de uso de suelo, de uso de edificación o de permisos de construcción, según se trate.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- j. La autoridad pública competente deberá ordenar y realizar una inspección física al inmueble en cuestión dentro de los tres días hábiles siguientes a la entrega de la solicitud por parte de la Comisión de Seguimiento de Control Urbano correspondiente, y resolver su dictamen dentro de los siete días hábiles siguientes a la inspección, mismo que participará a los miembros de la Comisión de Seguimiento, a fin de realizar lo que proceda conforme a derecho.

### **13.2. El Organismo Promotor de la Regeneración Urbana del DistritoTec**

El Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, como Organismo Público Descentralizado Municipal, será autofinanciable y tendrá como objeto la gestión y promoción de acciones de regeneración urbana señaladas en el presente programa, tanto para la regeneración integral de las calles completas, como para la promoción de polígonos de actuación en las distintas colonias que forman parte del DistritoTec, la creación de áreas accesibles para atraer a nuevas familias, y la gestión integral del espacio público del DistritoTec. Para tal fin podrá fungir como administrador de los recursos públicos que se destinen a tal objeto para elaborar los estudios y proyectos sectoriales que sean necesarios, para la promoción de desarrollos inmobiliarios habitacionales, comerciales, de investigación y enseñanza, culturales y demás autorizados por el presente Programa, así como para la gestión ante las diversas dependencias municipales, estatales o federales sobre la emisión de autorizaciones, permisos, licencias o cualquier otro requisito conducente para llevar a cabo la aplicación del presente programa.

Estará estructurado de la siguiente manera:

1. Un Consejo de Administración que estará integrado por el Presidente municipal, el Tesorero municipal, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, el Secretario de Servicios Públicos Municipal, el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento, el Director General del IMPLANC, un representante del Comité de Representantes De Vecinos del DistritoTec, distinto al Tecnológico de Monterrey, y un representante del Tecnológico de Monterrey, como vecino institucional de mayor importancia en el Distrito. El Director General de este Organismo fungiría como Secretario Técnico del Consejo, con derecho a voz pero sin voto. Adicionalmente, podrían participar como invitados representantes de otras dependencias y entidades públicas federales, estatales y municipales, con derecho a voz pero sin voto. La función primordial del Consejo de Administración, además de velar por el correcto funcionamiento del Organismo, será la de priorizar y evaluar la factibilidad de los proyectos. Por lo tanto sus alcances serán de autorización de proyectos y

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

de control de los recursos públicos involucrados, así como de aportaciones privadas.

2. Un Consejo Consultivo que estará integrado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, el Director general del IMPLANC, un representante del ITESM, como vecino institucional de mayor importancia en el DistritoTec, tres representantes elegidos por el Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec, distintos al Tecnológico de Monterrey,, así como representantes de organizaciones civiles locales relacionadas con el urbanismo, la ingeniería y la arquitectura que el Consejo de Administración estime conveniente. Su función principal es fungir como un órgano de consulta y asesoría técnica, de participación ciudadana, apoyo, coordinación y enlace.
  
3. Un Consejo del Espacio Público que se integrará por el Director General del organismo promotor de Regeneración Urbana, un representante del ITESM, como vecino institucional de mayor importancia en el Distrito, un Comité de nueve miembros elegido de entre el Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec Su principal función será participar como visor en la regulación e implementación del manejo del espacio público en materia de diseños específicos, establecimiento de concesiones y reglamentaciones, y la aplicación de multas; así como incentivar el trabajo comunitario coordinado por las juntas de vecinos que implique la reflexión y concertación para el trabajo permanente alrededor de actividades en pro del espacio público.

Para desarrollar sus labores de manera económicamente sustentable, el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana del DistritoTec podrá recibir aportaciones públicas y privadas, honorarios por gestión y promoción, así como una participación económica de los trabajos o proyectos a ejecutar, con la finalidad de permitir la sustentabilidad financiera del Organismo.

En este sentido, el Organismo Promotor iniciará sus actividades dando prioridad a los siguientes polígonos de actuación: 3, 4, 7, 8 y 15 así como aquellos que posteriormente acuerde el Consejo de Administración:

Dentro de las atribuciones del Organismo, se considerarán las siguientes:

- i. Promover, proponer, planear, aprobar y realizar acciones y proyectos de regeneración urbana dentro del Distrito a que se refiere el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo la gestión de densidades y potencialidades condicionadas en polígonos de actuación;

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- II. Analizar, evaluar y, en su caso, emitir dictámenes sobre la viabilidad de los proyectos de regeneración urbana, así como sugerir o instruir cambios a los mismos en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- III. Identificar, promover, aprobar y priorizar la constitución, organización y funcionamiento de Polígonos de Actuación, así como determinar los plazos y las condiciones para la iniciación de cada Polígono de Actuación;
- IV. Fungir como entidad pública autorizada para la recepción de solicitudes, integración, presentación y tramitación de expedientes ante dependencias y entidades municipales, estatales o federales competentes relacionadas con la regeneración urbana en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- V. Coadyuvar con las autoridades o dependencias municipales, estatales o federales según corresponda, en la observancia del Programa Parcial referente a la emisión de los permisos, licencias, autorizaciones y demás trámites que se requieran;
- VI. Planear, diseñar, programar, presupuestar, adjudicar, contratar, ejecutar, conservar y modificar proyectos de obra pública dentro del Distrito a que se refiere el Programa Parcial, en coordinación con las dependencias municipales, estatales o federales competentes en materia de obra pública;
- VII. Elaborar dictámenes, opiniones, estudios e informes relacionados con el Programa Parcial, o respecto de proyectos de regeneración urbana;
- VIII. Brindar orientación y asesoría técnica urbana a quien la solicite en relación con el Programa Parcial;
- IX. Dar seguimiento y, en su caso, opinar sobre denuncias ciudadanas de carácter urbanístico relacionadas con el Programa Parcial;
- X. Dictaminar las solicitudes de apertura, prolongación, ampliación, rehabilitación o modificación de vías públicas locales dentro del Distrito a que se refiere el Programa Parcial;

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- XI. Proponer a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología lineamientos para la ejecución del Programa Parcial distrital, y, en su caso, aplicarlos;
- XII. Promover la regularización y evitar asentamientos humanos irregulares en el Distrito;
- XIII. Proponer, proteger y recuperar las zonas de uso público, para el uso y goce de sus habitantes dentro del Distrito, así como realizar acciones relacionadas con el espacio público;
- XIV. Recaudar y administrar recursos públicos provenientes de obras por cooperación, o provenientes de aquellos acuerdos con el Municipio que le permitan la recaudación y administración de ingresos por servicios públicos, así como de cualquier otra contribución pública o de particulares relacionados con obras, servicios y eventos;
- XV. Coadyuvar con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en vigilar la observancia del Programa Parcial y los compromisos acordados;
- XVI. Llevar a cabo las gestiones, negociaciones, acuerdos y demás actos ante los particulares propietarios de inmuebles que formen parte de un Polígono de Actuación;
- XVII. Celebrar contratos de fideicomiso y otros mecanismos de colaboración en cada Polígono de Actuación, si así se estima conveniente;
- XVIII. Celebrar todo tipo de convenios y/o contratos con personas físicas o morales, públicas o particulares;
- XIX. Participar en la constitución, operación de fideicomisos, públicos o privados, cuyos fines se relacionen al Distrito a que se refiere el Programa Parcial;
- XX. Promover la participación ciudadana en las acciones de regeneración urbana, así como en las acciones relativas al espacio público, y



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- XXI. Las demás que le confieran otras normas jurídicas y las que le encomiende el Ayuntamiento o el Presidente Municipal.

El Organismo deberá presentar al Ayuntamiento, para su aprobación, su reglamento orgánico en un plazo no mayor a tres meses después de la instalación de su Consejo de Administración.

### **13.3. Acciones para la ejecución de proyectos en los polígonos de actuación de regeneración urbana en el Distrito Tec**

Para gestionar un polígono de actuación de regeneración urbana, el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana deberá llevar a cabo las siguientes acciones:

- a. Definición del polígono de actuación.
- b. Gestión del proyecto ante los particulares propietarios dentro del polígono de actuación.
- c. Presentación del proyecto de regeneración para la revisión técnica del Consejo Consultivo del Organismo Promotor.
- d. Presentación del proyecto de regeneración para la aprobación el Consejo de Administración del Organismo Promotor.
- e. Gestión, en su caso, del decreto municipal de obra financiada por Derechos de Obra por Cooperación.
- f. Elaboración de estudios técnicos y sobre el estado que guarda la infraestructura en la zona.
- g. Elaboración de estudios de mercado.
- h. Elaboración de un anteproyecto de Diseño Urbano para la calle completa y mejoramiento de la infraestructura,
- i. Elaboración de un presupuesto paramétrico de costos de mejoramiento de la infraestructura,
- j. Gestión de subsidios y apoyos de parte de las autoridades locales, estatal y federal.
- k. Elaboración de una propuesta de recuperación económica. Dicho monto podrá considerar un porcentaje del monto total de las obras a ejecutar, para fines de pago de servicios prestados por el Organismo Promotor de la Regeneración Urbana, el cual deberá ser aprobado por el Consejo de Administración del Organismo.
- l. Elaboración del Proyecto Ejecutivo de las obras a realizarse para la regeneración del polígono de actuación y calle completa.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- m. Apoyo técnico y consejería jurídica a los particulares para la realización de asociaciones entre vecinos para la consolidación de reagrupamientos parcelarios.
- n. Constitución, en su caso, de un fideicomiso de administración de los recursos públicos y privados derivados del Cobro de los Derechos de Obra por Cooperación.
- o. Instrumentación, en su caso, del cobro de Derechos de Obra por Cooperación, conforme a la Ley Estatal de Obras Públicas.
- p. Contratación y supervisión de la ejecución de los trabajos, coordinadamente con la Secretaría de Obras Públicas municipal.
- q. Gestión de los aumentos de potencialidad urbanística para todos los predios participantes efectivos dentro del polígono de actuación ante las autoridades correspondientes. Los propietarios de los predios que se hayan negado a participar por cualquier vía legal, quedarán excluidos de los beneficios del incremento de potencialidad urbana.
- r. Entrega de los trabajos terminados a la autoridad municipal correspondiente.
- s. Cualquier otra acción que se apruebe por el Consejo de Administración del Organismo.

### 13.4 Seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del Programa Parcial

El presente Programa Parcial estará sujeto a la implementación de un mecanismo de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, por lo menos, cada tres años, propuesto por el Comité de Representantes de Vecinos del DistritoTec con el fin de evaluar y, en su caso, corregir y mejorar lo propuesto por el presente.

## INDICES

### ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Polígono del DistritoTec y Zona impactada por la urbanización.....	16
Mapa 2. Colonias del DistritoTec. ....	17
Mapa 3. Zonificación actual del DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025. ....	23
Mapa 4. Densidades actuales en el DistritoTec de acuerdo a PDUMM 2013-2025 .....	24
Mapa 5. Topografía y riesgos geológicos. ....	30
Mapa 6. Hidrología del DistritoTec en 1940.....	32
Mapa 7. Riesgos de inundación.....	33

**Con formato:** Fuente: (Predeterminado) Gill Sans MT, 14 pto, Negrita, Color de fuente: Texto 1, Español (España - alfab. tradicional), Espacio ajustado en 12 pto

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Mapa 8. Infraestructura de agua.....	36
Mapa 9. Infraestructura de drenaje.....	37
Mapa 10. Infraestructura de manejo del agua pluvial.....	38
Mapa 11. Infraestructura eléctrica y de gas.....	39
Mapa 12. Usos de suelo desagregados.....	42
Mapa 13. Zonificación conceptual con base en usos de suelo desagregados.....	49
Mapa 14. Tamaño de los lotes.....	51
Mapa 15. Histórico de fraccionamientos registrados Monterrey Sur.....	57
Mapa 16. Plano mercadológico de vivienda.....	59
Mapa 17. Análisis inmobiliario Monterrey Sur. Centros comerciales.....	66
Mapa 18. Vialidades principales del DistritoTec.....	71
Mapa 19. Encuesta Mi Campus. Rutas de circulación de bicicletas.....	72
Mapa 20. Encuesta Mi Campus. Intersecciones peligrosas.....	73
Mapa 21. Encuesta Mi Campus. ¿Dónde te estacionas?.....	74
Mapa 22. Análisis de banquetas.....	81
Mapa 23. Estrategia de Usos de suelo (E01).....	99
Mapa 24. Estrategia de Densidad (E02).....	100
Mapa 25. Estrategia de Polígonos de Actuación (E03).....	104
Mapa 26. Estrategia de Usos de suelo condicionado (E04).....	105
Mapa 27. Estrategia de Densidad condicionada (E05).....	106
Mapa 28. Estrategia de Imagen Urbana.....	108
Mapa 29. Estrategia Vial.....	111

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Estadísticas de espacios verdes DistritoTec.....	35
Cuadro 2. Usos de suelo desagregados.....	41
Cuadro 3. Usos de suelo desagregados por colonia.....	44
Cuadro 4. Análisis del equipamiento educativo.....	46
Cuadro 5. DistritoTec. Necesidades de equipamiento público.....	47
Cuadro 6. Tamaño de los lotes.....	50

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Cuadro 7. Estadísticas demográficas históricas dentro del DistritoTec. ....	52
Cuadro 8. Análisis del Mercado potencial para la zona Monterrey Sur.....	56
Cuadro 9. Oferta de vivienda en la actualidad en sector Monterrey Sur. ....	58
Cuadro 10. Oferta de vivienda nueva zona sur. Unifamiliares. ....	60
Cuadro 11. Oferta de vivienda nueva zona sur. Multifamiliares. ....	61
Cuadro 12. Oferta de vivienda zona sur. Lotes.....	61
Cuadro 13. Análisis de la oferta en arrendamiento. ....	63
Cuadro 14. Análisis de mercado potencial de vivienda para el DistritoTec .....	64
Cuadro 15. Análisis de capacidad de compra o pago de hipoteca. ....	65
Análisis de centros comerciales Monterrey Sur. ....	67
Cuadro 16. Análisis de aforos vehiculares.....	77
Cuadro 17. Análisis de banquetas.....	82
Cuadro 18. Vialidades sujetas a la estrategia de regeneración urbana .....	93
Cuadro 19. Aprovechamiento de predios industriales o grandes baldíos y sus densidades actuales y propuestas.....	94
Cuadro 20. Densidad de vivienda estimada aplicando la estrategia de regeneración. ....	96
Cuadro 21. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos.....	119
Cuadro 22. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y estacionamientos condicionados.....	130
Cuadro 23. Densidades y lineamientos urbanísticos .....	140
Cuadro 24. Densidades y lineamientos urbanísticos condicionados. ....	141
Cuadro 25. Matriz de programas y proyectos del DistritoTec.....	158

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Zonas estratégicas. PDUMM 2013-2025.....	22
Figura 2. Problemas urbanos a partir de consulta ciudadana. ....	26
Figura 3. Plan Maestro Campus Monterrey, 2014.....	28
Figura 4. Pirámide poblacional DistritoTec. ....	53
Figura 5. Pirámide poblacional 2010 de Monterrey. ....	54
Figura 6. Encuesta Origen y Destino. Localización de viajes. ....	75
Figura 7. Encuesta Origen y Destino. Disposición a nuevos proyectos.....	76

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Figura 8. Alturas permitidas para calles completas. ....144

Figura 9. Propuesta de secciones viales para el Distrito Tec. ....147

## GLOSARIO

**Calle completa:** Son calles diseñadas para facilitar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.(...) Una Calle Completa considera: aceras anchas, carriles para bicicletas, cruces fáciles para peatones, carriles para transporte público, parabuses cómodos y accesibles, camellones de salvaguarda, carriles más estrechos para vehículos, etc.

**Calle completa:** Son calles diseñadas para facilitar el tránsito seguro y confortable de todos los ciudadanos peatones, ciclistas, conductores y usuarios de transporte público de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.(...) Una Calle Completa considera: aceras anchas, carriles para bicicletas, cruces fáciles para peatones, carriles para transporte público, parabuses cómodos y accesibles, camellones de salvaguarda, carriles más estrechos para vehículos, etc.

**Calle de tráfico calmado:** Son calles de tránsito mixto con prioridad peatonal donde deberán implementarse medidas de pasificación de tránsito que permitan la convivencia armónica de distintos usuarios, incluidos peatones, ciclistas y automovilistas. El acceso de vehículos motorizados podrá restringirse permitiendo así como vehículos de servicios de emergencia, de reparto y de mantenimiento a ciertas horas. El diseño de estas calles deberá considerar las condiciones de seguridad, movilidad, y accesibilidad universal privilegiando las necesidades de peatones y ciclistas. Estas calles podrán transformarse en calle peatonal, siempre y cuando se realicen los estudios necesarios para justificar su transformación.

**Calle peatonal:** Son calles en las que prevalece la circulación de sistemas de transporte no motorizados y se restringe total o parcialmente el acceso a sistemas motorizados. La implementación de calles peatonales podrá ser de carácter temporal o permanente siempre y cuando se realicen los estudios de movilidad que justifiquen su transformación y se cuente con todos los permisos requeridos.

**Espacio Público:** Entiéndase por espacios urbanos de uso público; parques, plazas, calles, banquetas, y vialidades en general.

**Gentrificación:** proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Movilidad Sustentable:** Política de planificación urbana que vincula y coordina tres sectores; el ambiental, el de transporte y el de desarrollo urbano. Para ello, promueve dos ejes de política: la implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, y la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso de automóvil y calidad de espacio público.

**Vertisol:** En las clasificaciones de suelos, es el suelo generalmente negro donde hay un alto contenido de arcilla expansiva que forma profundas grietas en las estaciones secas o en años.

**Litosol:** Es el tipo de suelo más abundante del país y se caracteriza por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido.

**Lutita:** Roca sedimentaria detrítica o clástica, integrada por detritos clásticos constituidos por partículas de los tamaños de la arcilla y del limo. Son porosas y a pesar de esto impermeables ya que sus poros son muy pequeños y no están bien comunicados entre ellos. Pueden ser rocas madre de petróleo y de gas natural.

**SIMAP:** Sistema Integral de Manejo de Aguas Pluviales.

**IMPLANc:** Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey.

**Tecnológico de Monterrey:** Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

**CONAGUA:** Comisión Nacional del Agua.

**SEP:** Secretaría de Educación Pública.

**SEDATU:** Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

**INEGI:** Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

**CUS:** Coeficiente de Uso de Suelo.

**COS:** Coeficiente de Ocupación de Suelo.

**CAV:** Coeficiente de Área Verde.

**ZMM:** Zona Metropolitana de Monterrey.

**PDUMM:** Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.”

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por lo anterior, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que estas Comisiones Unidas son competentes para conocer del presente asunto conforme lo dispuesto en los con fundamento en los artículos 29, fracción II, 31, fracción IV, y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 58, fracciones I, inciso a), y VIII, incisos a), b) y c), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Que los artículos 115, fracciones III y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 132, fracción II, incisos a) y c), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, determinan la facultad del Municipio, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. De igual manera determinan que sin perjuicio de la competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la presentación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

**TERCERO.** Que el artículo 9, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos establece que corresponde al Municipio el formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de conformidad con la legislación local.

**CUARTO.** Que en términos de lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal.

**QUINTO.** Que los artículos 15 y 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 54, 55, 83 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, determinan el proceso de elaboración, consulta y aprobación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

**SEXTO.** Que los artículos 16, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos; 54, fracción I, 83 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establecen que la autoridad municipal, competente en materia de desarrollo urbano, formulará el proyecto de programa de desarrollo urbano.

**SÉPTIMO.** Que el artículo 54, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el Ayuntamiento es la autoridad encargada de autorizar que sean sometidos a consulta pública los planes o programas de desarrollo urbano.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**OCTAVO.** Que en términos del artículo 8, fracción II, del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey tiene como atribuciones el coordinar, elaborar, revisar, evaluar y dar seguimiento a los proyectos, planes y programas de desarrollo urbano del municipio, de centro de población, de centros urbanos, parciales, distritales y sectoriales, relacionados con el desarrollo urbano sustentable, la planeación estratégica y el fomento a la convivencia.

**NOVENO.** Que dentro del plano E03A, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 identifica como zona estratégica, y susceptible al programa de Reordenamiento Urbano, al polígono que incluye al campus Monterrey del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y sus colonias vecinas.

**DÉCIMO.** Que en virtud de que este Municipio lleva a cabo acciones continuas tendientes a garantizar una correcta planeación y organización urbana, que den respuesta a las necesidades de la colectividad y, que una vez analizado el proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, los integrantes de estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento consideramos adecuado iniciar el proceso de elaboración del Programa referido y someter a consulta pública su contenido.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento presentan a la consideración de este Órgano Colegiado los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se autoriza la consulta pública del proyecto de **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC**, conforme el proyecto formulado por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, en términos de lo dispuesto por los artículos 54, 84, 85 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por el término de 30-treinta días naturales, contados a partir del día siguiente de la última publicación, en el Periódico Oficial y en 2-dos diarios de los de mayor circulación, del aviso al que hace referencia el Acuerdo Segundo.

**SEGUNDO:** Publíquese el aviso al que hace referencia el artículo 54, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo menos en 2-dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos con un tamaño mínimo de un octavo de página, así mismo publíquese en el Periódico Oficial del Estado.

El aviso deberá establecer el calendario con la fecha y hora, y el lugar en donde se realizarán las audiencias públicas, para que los interesados presenten por escrito a la autoridad los planteamientos que consideren respecto del proyecto de Programa de Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, conforme lo determina el artículo 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Dicho aviso, de conformidad con lo que establece el artículo 54, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano, especificará los principales cambios, modificaciones y zonas afectadas que se establecen en el **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC** que se autoriza consultar.

**TERCERO:** Conforme a lo establecido en los artículos 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 54, fracción V, incisos a) y b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el proceso de participación social iniciará con la primera audiencia pública, la cual se efectuará el día 16 de julio del 2015 en la plaza de la Colonia Tecnológico ubicada en el cruce de las calles Filósofos y Químicos de dicha colonia a las 10:00 horas.

Ese mismo día se efectuará la audiencia con el Consejo Ciudadano del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, a las 17:30 horas en Morelos 867 Oriente, Barrio Antiguo en Monterrey, Nuevo León.

La consulta pública concluirá con la segunda audiencia, la cual se realizará el día 14 de agosto del 2015 a las 17:30 horas en la Rectoría del ITESM.

En las audiencias, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia, y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizados en lo procedente, en los ajustes al proyecto presentado junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta. En el caso que lo estime conveniente el Instituto tomara fotografía y video.

**CUARTO:** El proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC deberá estar disponible para la consulta pública durante el plazo señalado en el Acuerdo Primero, de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas, en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, y en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ubicados en el Condominio Acero Piso C1, Zaragoza núm. 1000 sur, Centro, Monterrey, Nuevo León, así como en el portal de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx) y en la página web del IMPLANC de Monterrey, [www.implancmty.org](http://www.implancmty.org)

**QUINTO:** Adicional a lo establecido en el Acuerdo Segundo del presente Dictamen, durante el plazo previsto de la consulta pública, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, podrá recibir en el horario de 09:00 a las 17:00 horas, por parte de los interesados, escritos sobre los planteamientos que consideren del proyecto, debiendo estar fundamentados, especificando el nombre completo del interesado, domicilio para oír y recibir notificaciones, así como un correo electrónico, debiendo plasmar la firma autógrafa de la persona que realice la propuesta.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

De igual manera podrán recibirse vía electrónica en el correo electrónico [consultapublica@implancmy.org](mailto:consultapublica@implancmy.org), debiendo contener los datos mencionados en el párrafo que antecede.

**SEXTO:** El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, auxiliará al Ayuntamiento a formular proyectos de las respuestas de los planteamientos improcedentes, las cuales deberán estar fundadas y motivadas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** Cumplida con las formalidades para la participación social en la formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, elaborará el proyecto final incorporando los resultados de la consulta.

Una vez que haya elaborado el documento final del proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, lo remitirá a las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, las cuales procederán a elaborar el dictamen correspondiente para someterlo a aprobación de este Ayuntamiento.

**OCTAVO:** Publíquense los presentes acuerdos en el Periódico Oficial del Estado, difúndase en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Atentamente. Monterrey, Nuevo León, a 07 de julio de 2015. COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO. REGIDORA ERIKA ELIZABETH BLANCO CORONADO, Presidenta/ SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT, Secretaria/ REGIDOR HANS CHRISTIAN CARLÍN BALBOA, Vocal/ REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA, Vocal/ (RÚBRICAS). COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA, Presidente/ REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO, Secretario/ REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ, Vocal/ REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE, Vocal/ REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA, Vocal/ (RÚBRICAS)".

Manifestando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "¿Algún otro miembro del Ayuntamiento que desee hacer uso de la palabra sobre este tema?".

En uso de la palabra la C. PRESIDENTA MUNICIPAL dijo: "Bueno pues en este caso quiero agradecer al Instituto Tecnológico de Monterrey, así como también al IMPLANC Monterrey, la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, y a todos ustedes compañeros Regidores y Síndicos que han acudido a las reuniones de planeación de este plan, que es muy importante decirlo, se somete a Consulta, no significa que sea un plan que sea inamovible, eso es algo muy importante porque después es cuando se puede dar la desinformación al Municipio, al Ayuntamiento, a ustedes lo que les corresponde es con base a datos y

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

estudios técnicos, simplemente someterlo ante los ciudadanos, para que los ciudadanos dentro del margen que se establece de Consulta, opinen cómo es como ven su colonia, cómo ven su zona en los próximos cinco, diez, quince y veinte años, también quiero decirles que esta propuesta que se realizó conjuntamente con el Tecnológico, con el IMPLANC y con la Secretaría de Desarrollo Urbano, obedece a una regeneración que debe de tener esta zona tan importante como lo es la zona del Distrito TEC, y que por primera vez en nuestra ciudad, se está dejando de pensar como si la ciudad fuera completamente homogénea, tenemos una ciudad que es heterogénea, y las experiencias en urbanismo nos han enseñado que debemos de ir zonificando cada una de las áreas de nuestra ciudad para tener efectos más positivos. En ese sentido, es que celebro esta disposición que están haciendo ustedes ante los ciudadanos, para que puedan conocer la propuesta y sobre todo que es muy importante por parte de la autoridad y de todos como Ayuntamiento, que lo demos a conocer a todos los vecinos y a la comunidad en general, porque el éxito de cualquier plan de Desarrollo Urbano es la participación ciudadana y es que podamos nutrir este precepto que actualmente ponemos a consideración y a Consulta. Es cuanto”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Si no hay más comentarios se pone a consideración el presente dictamen de Comisiones Unidas, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**”.

Enseguida la Comisión de Desarrollo Urbano presentará un asunto. Solicita el uso de la palabra el Regidor Mauricio Massa, adelante Regidor”.

En uso de la palabra el C. REG. MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA dijo: “Muchas gracias. Muy buenas tardes. Integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en lo establecido en el artículo 41, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, me permito dar lectura a los acuerdos del único dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, que tiene agendado para presentar ante este Órgano Colegiado”.

**(Enseguida se transcribe el texto del ÚNICO DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, cuyos acuerdos fueron leídos por el Regidor Mauricio Miguel Massa García).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
PRESENTE:**

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracciones II y III, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción VIII, incisos a), c) y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

de este órgano colegiado el presente **Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios de urbanización inmediata, que se denominará ESTANZA, del predio identificado con el expediente catastral No. 37-126-001, el cual es colindante al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo con los siguientes:**

**ANTECEDENTES**

I. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número **F-071/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de agosto del 2014-dos mil catorce, presentada por el **C. Ing. Rogelio Zambrano Garza**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. DE C.V., mediante la cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, predio colindante al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente I, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, la siguiente opinión técnica:

**“AL C. PRESIDENTE DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO  
DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.  
Presente.-**

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliado, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitada ante esta Autoridad el día 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, bajo el número de expediente administrativo **F-071/2014**, colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Lo anterior para su análisis y resolución, de conformidad, con el artículo 10 último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al respecto se le envía la siguiente información dentro de la integración del expediente:

**VISTO** : El Expediente administrativo número **F-071/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, presentada por el **C. Ing. Rogelio Zambrano Garza**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., lo cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con N° 17253\*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica 31,823-treinta y un mil ochocientos veintitrés, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro de quien es Titular la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1718, Volumen: 291, Libro: 69, Sección Propiedad, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**CONSIDERANDO**

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001 con superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo predomina el uso habitacional unifamiliar. Para la porción colindante a la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada), considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo), deberá considerar los siguientes lineamientos, de conformidad con lo establecido dentro del plan en comento.

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas configuradas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea. En cuanto al Corredor Urbano de Alto Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros.

- II. Que La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:
- Escritura Pública 12,836-doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de Enero del 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Atanasio González Lozano, Notario Público Titular N° 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina CARZA, S.A. de C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 265, Fol. 269, Vol. 242, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles sección Comercio, de fecha 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y uno.
  - Escritura Pública número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 01-primer de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2909, volumen 156, libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio en fecha 28-veintiocho de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, para quedar como "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE".
  - Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico mercantil número 17253\*9 de fecha 01-primer de Febrero del 2013-dos mil trece, mediante la cual se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad "CARZA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 21-veintiuno de Enero del 2013-dos mil trece, documento del cual se acordó entre otras cosas la reforma integral de Estatutos de la Sociedad, adoptar la modalidad de Promotora de

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Inversión y para quedar como "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE".

- III. Que el promovente acompaña Certificado de Gravamen emitido por el Primer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 14-catorce de Mayo del año 2015-dos mil quince, respecto del predio con superficie de 69,138.73 metros cuadrados, que se expide a favor de "CARZA S. A. P. I. de C. V.

Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presenta copia simple de la Escritura Pública No. 31,868-treinta y un mil ochocientos sesenta y ocho, de fecha 26-veintiseis de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaria Publica No, 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la apertura de El Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, deuda solidaria y fianza; inscrita en el inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 805, Volumen: 186, Libro: 33, Sección Gravamen, de fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince, en cuyo apartado de Clausulas, específicamente en la Décima Séptima, tercer párrafo se establece que a la letra se transcribe: " *Así mismo, las partes acuerdan que "LA ACREDITADA" podrá llevar a cabo las gestiones necesarias ante las dependencias municipales, estatales y/o federales pertinentes a fin de desarrollar un fraccionamiento de tipo familiar, multifamiliar y/o comercial siempre y cuando la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble en cuestión se mantenga en todo momento en primer lugar y grado de preferencia a favor de "EL BANCO"...*"; documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen.

- IV. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza y el perito responsable Ing. José Gustavo Tolentino Vales, con Ced. Prof. 3911752, en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural del 0 a 15%.
- VI. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:
- Oficio **Nº 773-R-10-3-B/2014**, de fecha 09-nueve de septiembre del 2014-dos mil catorce, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 214 unidades, con superficie de 69,138.73 metros cuadrados, ubicado Carretera Nacional y calle Cañón Los Nogales, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 69,138.73 metros y cota máxima de suministro 557.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

**OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:**

**1. AGUA POTABLE:**

- a. Existe Infraestructura.
- b. Respetar el derecho de paso de las tuberías existentes en el predio con un ancho mínimo de 12.00 metros

**2. DRENAJE SANITARIO**

- a. Existe infraestructura.
- b. Respetar el derecho de paso de las tuberías existentes en el predio con un ancho mínimo de 12.00 metros

**3. REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:**

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- Oficio N° **SADM-ING-0427-15**, de fecha 20-veinte de marzo del 2015-dos mil quince, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en cuanto a la factibilidad de drenaje pluvial, para el Fraccionamiento “Estanza” ubicado en la Carretera Monterrey – Santiago y calle Cañón de los Nogales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:
  - 60.00 m.l. de canal revestido concreto  $b=2$  m.  $B=4$  m.,  $H=1$  m.
  - 28.00m. canal sin revestir  $b=2$ .,  $B=4$ m.,  $H=1$ m.
  - 340m muro de concreto M-1 con  $H= 2$ m. en el margen derecha de los Elizondo
  - 270m muro de concreto M-2 con  $H=3$ m. en el margen del Calabozo
  - 6 lavaderos  $b=2$ m.  $L=10$ m.
  - 6 salidas dentadas en  $b=2$ m.  $L=2$ m.
  - Relleno para plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura de 3.00 m.
  - Protección exterior de los muro con arroyo hasta un metro, con siembra de pasto en 610 m. de longitud.

La referida autorización está condicionada a que se lleve a cabo una revisión del estudio hidrológico e hidráulico considerando los polígonos de thiesen con periodos de retornos hasta 500 y 100 años con y sin Desarrollos Urbanísticos.

**VII.** Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad:

- Oficio No. **DIE-079/2015**, de fecha 03-tres de marzo del 2015-dos mil quince; otorgado por Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Monterrey Sur ubicado en carr. Nacional en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 69,138 m<sup>2</sup>, el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.

**VIII.** Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- Oficio N° **AET/01697/2015**, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, en relación a la solicitud de la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo habitacional que de acuerdo a la documentación y planos presentados en la Agencia Estatal de Transporte por el promovente y bajo su estricta responsabilidad se planea construir en el terreno identificado con el número de expediente catastral **37-126-001** en el **Municipio de Monterrey**; bajo el nombre de **"Estanza"**, de tipo privado con caseta de restricción de acceso, en el que se tienen proyectados un total de **173 lotes para la vivienda familiar y 1 lote para área comercial, multifamiliar y servicios**; de lo anterior se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:  
De los estudios preliminares de campo, se pudo apreciar que el terreno en análisis se encuentra en estado natural y con vegetación silvestre, ubicado en la zona conocida como Parque Nacional Río La Silla, delimitado al surponiente por la Carretera Nacional, al sur por la calle Cañón de los Nogales, en la parte norponiente del predio, el Río La Silla se divide en dos ramales, uno de ellos delimita al predio por el lado poniente y el otro lo delimita por el lado norte y nororiente. En su colindancia con la Carretera Nacional se encuentra delimitado por un muro de concreto.  
En la parte norte, perimetral a las márgenes del Río La Silla y dentro de la infraestructura del Parque Natural del mismo nombre, existen senderos peatonales que también son utilizados como ciclovías.  
Sobre la orilla oriente de la Carretera Nacional y en el sentido de circulación suroriente – norponiente y junto a un muro de contención, existe una banqueteta muy estrecha que a disminuyendo su sección hasta perderse al llegar al puente que cruza el Río La Silla, donde inicia un andador peatonal, paralelo a dicho puente. Actualmente no existe comunicación entre este andador del puente y el sendero peatonal que cruza por abajo del puente y que corre de manera paralela al Río La Silla.  
Actualmente se brinda servicio de transporte urbano por la Carretera Nacional, donde a la altura del entronque con la calle Cañón de los Nogales, existe un carril lateral separado con barrera metálica que permite la circulación por el mismo, además de dar salida e incorporación a los vehículos provenientes de la Calle Cañón de los Nogales de manera segura e independiente.  
Por otro lado, la calle Cañón de los Nogales, de acuerdo con el Plan de Vialidades contenido en el Plan de Desarrollo de Monterrey 2010-2020 y por otros desarrollos que están

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

proyectados en la zona, se tiene contemplada como una calle subcolectora, por lo que está considerada para ser utilizada para el servicio de transporte público urbano.

De acuerdo a la geometría del fraccionamiento en proyecto, éste contará con un solo acceso ubicado en la calle Cañón de los Nogales, vialidad que conecta por el lado surponiente con Carretera Nacional; existiendo una distancia de 280 m aproximadamente entre el lote habitacional más lejano y el acceso, de éste punto a la Carretera Nacional hay una distancia de 345 m.

Para que dé inicio se pueda cumplir el hecho de que se tenga cobertura de servicio de transporte al fraccionamiento en proyecto se tendrá que construir una bahía para instalar una parada de transporte urbano por el lado de la Carretera Nacional.

Por las características de la Carretera Nacional de circulación de vehículos a alta velocidad, adicional a lo anterior, se deberá generar un cruce seguro sobre dicha vía para los usuarios del transporte urbano y peatones en general.

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial existente que da entrada y salida al predio y la cobertura de los servicios en la zona de influencia el mismo, la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional "Estanza" estaría supedita a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Construir una bahía para uso de transporte urbano en la isleta que se forma en el entronque de la calle Cañón de los Nogales y el carril lateral oriente de la Carretera Nacional.
2. Instalar el señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), junto a la bahía descrita en el Punto 1.
3. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m. la parada referida en el Punto 1.
4. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte sobre la calle Cañón de los Nogales en el sentido nororiente a surponiente, en la acera norte, 15 m antes del acceso al fraccionamiento a desarrollar.
5. Reservar el espacio para equipar con parabus que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, en la parada detallada en el punto anterior, sin restringir el área para la circulación peatonal.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

6. Deberá contar con banquetas con accesibilidad universal en las calles limítrofes al fraccionamiento a desarrollar, al menos con el ancho mínimo que estipule la normativa vigente, que permitan llevar de manera segura al usuario del servicio de transporte urbano desde el acceso del fraccionamiento hasta la bahía referida, así como a los usuarios que transiten por los senderos peatonales del Parque Natural La Silla.
7. Conectar las banquetas colindantes a la Carretera Nacional con el andador peatonal del puente que cruza el Río la Silla, y éste a su vez, con el sendero peatonal que se ubica debajo de dicho puente y que corre de forma paralela al río en mención. Esto se deberá realizar en ambos lados de la carretera Nacional, lo que permitirá el cruce seguro de usuarios de un lado a otro de esta vía de alta velocidad.
8. Deberá proyectar el acceso al lote comercial sin que afecte la disponibilidad del espacio en banquetas y circulación de peatones que se dirijan a las áreas de ascenso y descenso al sistema de transporte público.
9. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "**Vialidad considerada para circulación de transporte público**" en la calle Cañón de los Nogales, otra más que establezca "**Parada de transporte público y su equipamiento**" en los lugares destinados para este fin y descrito en el **Punto 1**.
10. Entregar a las autoridades Municipales los proyectos de las modificaciones que se puedan presentar sobre el carril de incorporación a la Carretera Nacional, derivados de la construcción de la bahía para el servicio de transporte urbano, así como de las adecuaciones para conectar las banquetas con el puente y los senderos peatonales que permitan un cruce seguro para ambos lados de la Carretera Nacional.
11. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 4, 5, 6, 8, y 9.** Para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equívoca del espacio y vía pública.

**IX.** Que el promovente presentó los siguientes estudios:

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- Estudio Hidrológico de fecha enero del 2015-dos mil quince, elaborado INDICO, Monterrey S.A. de C.V., signado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez Ced. Prof. 3138876.
  - Estudio Geológico de fecha agosto del 2014, elaborado por GYP, Geología y Servicios, S.C. signado por el Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla, Ced. Prof. 2475146, que contiene las recomendaciones geológicas para el desarrollo habitacional propuesto para su autorización.
  - Estudio Geofísico de fecha septiembre del 2014, realizado por GYP, Geología y Servicios, S.C. signado por el Ing. Geólogo Sergio Marvin Galván Mancilla, Ced. Prof. 2475146, y elaborado por el Ing. Geofísico José Isabel Hurtado Vázquez, Ced. Prof. 1966352.
- X.** Que en fecha 03-tres de septiembre del 2014-dos mil catorce, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al trazo, la nivelación, los cortes y el desmonte, aun no se han iniciado los trabajos: se observa una alcantarilla de drenaje sanitario, ubicada colindante a la calle Cañón de los Nogales, al parecer hay un derecho de paso colindante al predio. En cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado los trabajos. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con arroyo, al sur con vialidad, y habitacional, al oriente con arroyo y al poniente con vialidad. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe ocupación. Colindancias del predio: al norte con el arroyo Los Elizondo, al sur con la calle Cañón de los Nogales, al oriente con el arroyo El Calabozo y al poniente con la Carretera Nacional. Infraestructura: No se ha iniciado la construcción y canalización de los servicios. Sección de Vialidades colindantes al Predio: La calle Cañón de los Nogales con un ancho actual frente al predio de 6.00 m y la Carretera Nacional con una sección de 40.00m. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: no hay. Vegetación: terreno en breña, palmas, plantas arbustivas y rastreras, yucas, nopales, maleza. Derechos de Paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial, C.N.A., No se observan  
Nota: La calle Cañón de los Nogales topa en el predio y el pluvial a nivel de rasante desemboca en el predio en el cual se ha erosionado formando un pequeño arroyo a desembocar hacia el arroyo los Elizondo.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- XI.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para tal efecto”*; esta Secretaría solicito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001 con una superficie de 69,138.73 metros cuadrados, colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N.L.; y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.
- XII.** Que mediante oficio **Nº 030/SDU/15** de fecha de 26- veintiséis de febrero de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *“.....hago de su conocimiento que el día 17- diecisiete de febrero del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)*
- Información General del Proyecto:**  
**Expediente administrativo:** 02/SDU-CTGH/14  
**Nombre del Proyecto:** Sin definir  
**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 37-126-001, ubicado colindante al fraccionamiento Lagos del Bosque en el municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se unen los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, los cuales están identificados por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 como corredores de biológico por su ecosistema riptario, sirviendo de resguardo y comunicando poblaciones de aves y pequeños mamíferos.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda donde se unen los arroyos Los Elizondo y el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en dos lados así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto. (El subrayado es nuestro)

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 02/SDU-CTGH/14, relativo al proyecto en mención, El Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes:

**Medidas de Mitigación:**

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula profesional No. 3138876.
3. Que el particular, cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este Arroyo dentro del predio en estudio..."

Posteriormente, mediante oficio N° 066/SDU/15 de fecha de 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa lo que sigue: "...Para caso del fraccionamiento de Carza, S.A. P.I. de C.V. y dando seguimiento a su solicitud 807/2014/DIFR/SEDUE y 1173/2015/DIFR/SEDUE, de acuerdo con el Artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico emitió las medidas de mitigación aplicables al predio descritas en el Oficio No. 030/SDU/15 y enviadas a su secretaría..."

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- XIII.** Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil 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.”*; esta Secretaría solicitó a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.
- XIV.** Que mediante oficio **Nº DPCE-CAE-J/T-061/2015** de fecha 28-veintiocho de abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: *“Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1327/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 11 de Marzo del año en curso, suscrito por la C. Lic. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26 fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado...”*
- XV.** Que mediante oficio **Nº DPC/708/15-M**, de fecha 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *“.....”*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES  
OBSERVACIONES**

- 1) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 m<sup>2</sup> y un desnivel descendente de aproximadamente 15.00 m con respecto a sus puntos más lejanos.*
- 2) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea realizar un fraccionamiento existe una construcción de aproximadamente 210.00 m<sup>2</sup> con doble altura, esto cerca de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales.*
- 3) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noreste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la Carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo el Calabozo.*
- 4) *En la sección del terreno en cuestión justo donde hace curva la calle Cañón de los Nogales se pretende realizar la construcción de un muro de contención así como un canal pluvial revestido para guiar el agua de lluvia hacia el arroyo el Calabozo.*
- 5) *Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 173 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies de aproximadamente 128.00 m<sup>2</sup> cada uno.*

**ANALISIS DE RIESGO**

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica dado que se colinda en su parte posterior con una sección del Arroyo El Calabozo por lo que se llevó a cabo una delimitación de área Federal para ampliar el cauce a este elemento.*

**CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión.....”*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- XVI.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 359 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce, notifico al interesado el acuerdo emitido en fecha de 19-diecinueve de diciembre de 2014-dos mil catorce, bajo el Oficio N° 1135/2014/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento del interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes “...

**A. Requisitos Faltantes:**

1. De acuerdo al oficio N° 185/SDU/14 de fecha 08-ocho de diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano; informa que una vez analizada la documentación acuerda que el presente asunto deberá contar con la siguiente documentación y estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas en ellos, a fin de que el Consejo Geológico e Hidrometeorológico este en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer las medidas de mitigación dada la característica del predio:
  1. La delimitación por parte de la autoridad competente de los corredores biológicos que constituyen los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo los cuales serán identificados por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.
  2. Proporcionar Estudios Hidrológicos sobre manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta el drenaje e infiltración en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. Aspectos Hidrológicos:
  1. Presentar análisis anexo enfocado a la delimitación de la Zona Federal de los Arroyos “Los Elizondo y El Calabozo”, así como los efectos de esta para con el futuro desarrollo, esto en un escenario de crecida del arroyo, por tal motivo, deberá incluir para tal efecto medidas de mitigación considerando que el predio se ubica en una zona de riesgo. (información del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.) de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 247 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 143 Fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. Documentación:

1. De conformidad con la Escritura Pública número 11,354-once mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 07-siete de diciembre de 1971-mil novecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Anechavaleta Palafox, Notario Público Titular 27 en ejercicio de este municipio, así como Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 03-tres de agosto de 2014-dos mil catorce, la propiedad del predio con superficie de 69,138.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **37-126-001, se encuentra inscrita a favor de Financiera Monterrey, S.A.** (ahora Banco Capitalizador e Inmobiliario de Monterrey, S.A.), por lo que la solicitud debe ser presentada a nombre de la referida persona moral, a través de la persona física o moral que este facultada para ello, presentando el documento que así lo acredite (poder legal), acompañando el acta constitutiva, inscrita ante la dependencia correspondiente; respectiva y de conformidad con los artículos 247 fracción III, 248 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como los artículos 143 fracción III inciso b) y IV, 144 fracción III inciso b) y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. Pago del impuesto predial actualizado. (copia simple) de acuerdo al artículo 247 fracción VI y 248 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 143 fracción V y 144 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.
3. Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
4. Factibilidad de Drenaje Pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. Factibilidad del servicio de Energía Eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 248 Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 144 fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

6. *Factibilidad emitida por la Agencia para la Racionalización y Modernización de Sistemas del Transporte Público de Nuevo León, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.*
7. *Plano de pendientes firmado por apoderado legal, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0 al 15% en color amarillo, del 15 al 30% en color naranja, del 30 al 45% en color café y más del 45% en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6 planos originales en tamaño de 91 x 61cm.), de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 144 Fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.*

**B. Proyecto:**

1. *Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo. (ya revisado y corregido el plano anexar 3 copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado)...*

**XVII.** Escritos libres presentados por el promovente en relación al Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En fecha de 07-siete de Enero del 2015-dos mil quince, manifestando: *"...Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez entregar documentación solicitada mediante el Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente No. F-071/2014, de fecha 19 de Diciembre del 2014, hago de su conocimiento que entrego lo siguiente:*
  1. *Estudio Geofísico, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C.*
  2. *Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por Control 2,000 S.A.*
  3. *Estudio Geológico, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C.*
  4. *Estudio Hidrológico, elaborado por Indico de Monterrey, S.A. de C.V.*
  5. *Dictamen Delimitación de CONAGUA*
  6. *Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey.*
  7. *Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad.*
  8. *Fotografías del Predio.*
  9. *Extinción Total del Fideicomiso Esc. No. 31,035..."*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- En fecha de 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: *“Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez dar contestación al Numero de Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente No. F-071/2014, de fecha 19 de Diciembre del 2014, por lo tanto comparezco ante usted con el debido respeto para informar que hago entrega la Escritura Numero 31,823 Registrada Bajo el Numero 1718, Volumen 291, Libro 69, Sección Propiedad Unidad Monterrey de fecha 2 de Marzo del 2015, y a la vez copia del Contrato de Numero 31,868, de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Grado a Nombre de Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple con los datos de Gravámenes, Registrado Bajo el Numero 805, Volumen 186, Libro 33, Sección Gravámenes, de fecha 2 de Marzo del 201, Unidad Monterrey, del “Fraccionamiento Estanza” ubicado en Carretera Nacional...”*
- En fecha 15-quinze de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: *“Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez dar contestación al Numero de Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente No. F-071/2014, de fecha 19 de diciembre del 2014, por tanto comparezco ante usted con el debido respeto para informar que hago entrega el Certificado de Gravámenes del “Fraccionamiento Estanza” ubicado en Carretera Nacional....”*
- En fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince, manifestando: *“Por medio del presente reciba un cordial saludo, y a la vez dar contestación al Número de Oficio 1135/2014/DIFR/SEDUE, Expediente N° F-071/2014, de fecha 19 de Diciembre del 2014, por lo tanto comparezco ante usted con el debido respeto a manifestar que hago entrega del oficio de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Transporte Público de Nuevo León, de fecha 30 de Junio del 2015, Oficio N° AET/01697/2015, ya que esta oficio se solicita para a la etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, y dar cumplimiento al artículo 204 fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; así mismo y dado que hemos cumplido con todos y cada uno de los requisitos de ley para la autorización de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicito se me tenga por cumplidos así como la autorización de ambas etapas...”*



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**XVIII.** Que el promovente presentó Oficio N° **BOO.811.08.02.-458(14)**, de fecha 07-siete de octubre del 2014-dos mil catorce; dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen derecha con una longitud de 570.6 metros que comprende la suma de los vértices del 13 al 16 en el Arroyo Elizondo; y del Arroyo El Calabozo o Estanzuela por la margen izquierda una longitud de 193.15 m. que comprende la suma de los vértices del 9 al 13 del plano fechado octubre de 2014. Así mismo y en relación al escurrimiento que llega al predio por la calle Cañón de los Nogales, el promovente presenta Oficio N° **B00.811.08.02.-550(14)**, de fecha 08-ocho de diciembre del 2014-dos mil catorce, mediante el cual informa lo siguiente:

*“... me refiero a su escrito de fecha 18 de noviembre del año en curso, mediante el cual solicita se le delimite la zona federal en caso de existir el escurrimiento que cruza por el predio de su propiedad el cual se ubica por la Calle Cañón de los Nogales carretera Santiago-Monterrey, municipio de Monterrey, Nuevo León.*

*Al respecto, me permito comunicar a Usted que de acuerdo con la información proporcionada mediante esquemas y croquis, a la disponible en este Organismo de Cuenca y la recaba en recorrido realizado por el área de interés, se pudo constatar que en el sitio con la coordenada geográfica Latitud Norte 25°35'55.85"y Longitud Oeste 100°15' 27.73" se localiza un escurrimiento pluvial que se ha generado por la descarga de la calle, sin llegar a presentar las características establecidas en el párrafo 5° del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto los escurrimientos no puede ser considerados Bienes de Propiedad Nacional en los cuales tengamos que emitir nuestra autorización o ejercer actos de autoridad....”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 121fracción I, 123 fracción I inciso a) , 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187 fracciones I a la VII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 207, 241, 242 fracciones I al III, 243 fracción I y II, 244 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I y II, 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I a VIII y 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 fracción III y 15 fracción I inciso D, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., envía las siguientes consideraciones:

**PRIMERO:** Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentra integrados las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L.; debiendo cumplir el solicitante con la zonificación y densidad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° **SSPVM/12187/2015**, de fecha 03-tres de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Tránsito de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:  
*“La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001, predio ubicado colindante a la Carretera Nacional, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial el Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.  
Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad).”*
- Oficio N° **SSP/104/2015** de fecha 04-cuatro de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo relativo a la factibilidad de dotación de servicios públicos en los términos de



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

dicho oficio.

- Oficio N° **SSP/FC/S3/4149/2015**, de fecha 15-quince de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Jefatura de Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *“En atención a la solicitud.....y como parte de las funciones de Seguridad Pública, le informo que se implementó la logística de seguridad competente a la corporación y a los planos topográficos aleatorios en la cartografía antes planteada, por otra parte cabe destacar que las áreas establecidas en dichos planos forman parte de la jurisdicción de la corporación, a lo cual siempre ha existido la presencia disuasiva y permanente en la zona y aledañas a la misma...”*

**T E R C E R O:** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 248 primer párrafo, 250 primer párrafo y 271, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el predio con expediente catastral 37-126-001, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se establecen los siguientes LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y de acuerdo a su plano 15 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 37-126-001 será de 69,138.73 metros cuadrados.

**b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/520/2014**, de fecha 08-ocho de septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:  
El predio se encuentra ubicado en la zona que abarca el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, por lo que le serán aplicados los alineamientos viales contenidos en este Plan. Sin embargo el predio colinda con una vialidad subcolectora y con la Carretera Nacional, vialidades contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, ya que el predio se encuentra en los límites entre ambas zonas, por lo que también le será aplicado los alineamientos viales contenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020. Así pues se le deberá indicar lo siguiente:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Deberá respetar el trazo de una vialidad subcolectora cuyo ancho será de 12.00 metros la cual va paralela al Arroyo Los Elizondo, tomando como parámetro fijo el derecho federal del arroyo según lo establezca la CONAGUA.
2. De acuerdo a lo indicado en el Plan de la Estructura Vial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Para la calle Cañón de los Nogales, deberá respetar un ancho de 16.00 metros, tomando como parámetro fijo la barda de los fraccionamientos que se encuentran del lado sur oriente y hacia su propiedad.
  - b) Para la carretera nacional, deberá respetar un ancho de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje de la Carretera Nacional y hacia ambos lados.
  - c) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente, por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes. .
3. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
4. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158,159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

5. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
7. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

**c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, AGUA Y DRENAJE, Límites Federales de Ríos, Redes Viales Etc.)

**d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y IX y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; mas el 7% el siete por ciento del área vendible

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”*

**e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:**

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, siendo el uso de suelo predominante el uso habitacional unifamiliar, señalándose para esta zona Densidad tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; para la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada) considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Para el Corredor de Alto Impacto se le aplica la densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo).



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale el estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 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;



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinesso, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 conservaran 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.

La Dependencia Estatal 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.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 148/2015**, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Debido a las características físicas existentes del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según el artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, el cual deberá contener los aspectos siguientes:

**1. Análisis Hidrológico:**

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Índico Monterrey S.A. de C.V. a través del Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, quien cuenta con Cédula Profesional No. 3138876, con fecha de Enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior se tiene que:

- 1.- Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
- 2.- Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
- 3.- Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
- 4.- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un período de retorno de 50 años y con el total del caudal.
- 5.- Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- b) Deberá garantizar la adecuada disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. aguas abajo del futuro desarrollo.
- c) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.811.08.02.-458(14) (Octubre 2014):

***“Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”.***

- d) Además, deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 030/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:
1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. BOO.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
  2. Las indicadas en el estudio Hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cédula Profesional No. 3138876.
  3. Que el particular, cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
  4. Además, deberán realizar las siguientes acciones: A fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.

## **2.- ANÁLISIS HIDRAULICO.**

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M.,I.P.D. según Oficio SADM-ING-0427-15 (Marzo 2015):

- 60.00 ml. de canal revestido concreto  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  m.
- 28 mts. de canal sin revestir  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  mts.
- 340 mts. muro de concreto M-1 con  $H=2$  mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
- 270 mts. muro de concreto M-2 con  $H=3$  mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
- 6 lavaderos de  $b=2$  mts.  $L=10$  mts.
- 6 salidas dentadas en  $b=2$  mts.  $L=2$  mts.
- Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
- Protección exterior de los muros con arroje hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

- c) **Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en los márgenes de los arroyos Los Elizondo y El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA.**

- d) Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

- e) Queda prohibido que el área de la cañada tenga fines de edificación, almacenamiento o relleno, además por ningún motivo esta cañada podrá ser depósito temporal o definitivo de material producto de excavaciones o cortes de terreno.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- f) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- g) Además, con base en el tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando períodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- h) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- i) Restaurar y respetar los cauces naturales (Eskurrimientos naturales) en las áreas de escorrentías existentes en el predio, tomarlos en cuenta para los cortes de vialidades y encauzarlos debidamente en éstos, en caso de considerar un enductamiento, se deberá presentar el diseño de la sección hidráulica requerida y que considere un área libre en la misma, previo estudio hidrológico e hidráulico.
- j) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- k) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- l) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- m) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/G138/2015**, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y el Estudio Geofísico elaborado por "GYP Geología y Servicios, S.C.", el estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Control 2,000, S.A. y el antecedente con No. de Oficio DT/G262/2014 y el Estudio Geológico elaborado por "GYP Geología y Servicios, S.C." presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizan los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- b. Con base en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
  - Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleos y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleos aislados así como conglomerado arcilloso café amarillento, con boleos aislados, conglomerado rojizo con boleos aislados.
  - En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
  - No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
- c. De acuerdo al estudio Geofísico en el predio se identificaron zonas de canales de gravas y arenas boleos y bloques calcáreas y lutíticos y lutitas alteradas y sanas con fracturamiento.
- d. Se detectó la presencia del nivel, freático, que se encuentra oscilante entre 8.00 a 10.00 m de profundidad.
- e. El estudio Geológico describe al material que compone al Predio, por un suelo producto de intemperismo y acumulación de materia orgánica. La litología por debajo de este suelo en la zona corresponde a una secuencia de lutitas muy meteorizadas; esta unidad pertenece a la Formación Méndez. El espesor de los materiales meteorizados o no consolidados es variable en un rango de 3.00 y 5.00 m. no se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parlamentos actuales.
- f. En el área de estudio no existe riesgo Geológico, para el proyecto ni para su entorno.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- g. No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- h. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Diseño de Pavimentos Flexible.
- i. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitaciones y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa del Proyecto de Rasantes.
- j. Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con los arroyos Los Elizondo y El Calabozo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de taludes localizados al margen de los arroyos mencionados, ante un escenario de fuertes precipitaciones.

**k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio **Nº 5178/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 fracción II, inciso g de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León, que establece los criterios de autorización de áreas públicas:
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, anacahuíta, hierba del Potro y Retama, deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, huizache, Anacahuíta, hierba del potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinasse, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto. Canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

- 1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
- 2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**II. Para la Etapa de Rasantes:**

Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con el dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación con los artículos 1, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.

**I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS**

En la etapa de PROYECTO URBANÍSTICO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifiestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal de los Arroyos Los Elizondo y el Calabozo, en relación con el predio de diferencia.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

En la etapa de **PROYECTO DE RASANTES** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos con diseño de pavimentos elaborado por Institución o Asociación o Laboratorio reconocidos, (252, fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

## CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre el proyecto presentado ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 247 fracciones I a V, 248 fracciones I a VIII, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se informe a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V. que es Factible fraccionar y urbanizar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto,

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L. condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente dictamen.

El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

Entre los cuales se encuentra el Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presente el predio en cuestión, estableciendo las siguientes medidas de mitigación:

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.02.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula profesional No. 3138876.
3. Que el particular, cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este Arroyo dentro del predio en cuestión.

De conformidad con el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula profesional No. 3138876, deberá observar las siguientes medidas de mitigación:

1. Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
2. Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
3. Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

4. Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un período de retorno de 50 años y con el total del caudal.
5. Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.

Se aperciba a la persona moral CARZA, S.A. P.I. de C.V. en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001 que la factibilidad de urbanización y lineamientos generales de Diseño Urbano, queda sujeta al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal ó Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Se informe a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001 deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, ó conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenara 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, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La resolución mediante la cual se autorice la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 fracción I-primera, de la Ley de Desarrollo

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Urbano del Estado de Nuevo León.

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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La presente es una Opinión Técnica fundamentada en los instrumentos de Planeación con que cuenta el Municipio. El asunto deberá resolverse de acuerdo a lo fundamentado en los artículos 10 fracción XIII y último párrafo, 166 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA"**

**III.** En fecha 26 de junio de 2015 los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano acordaron solicitar opinión a la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento, sobre la existencia de responsabilidad de algún tipo en el caso de que la Comisión dictamine y/o los integrantes del Ayuntamiento aprueben la procedencia de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo del predio mencionado en el Antecedente I, al existir un juicio agrario en trámite, ya que el predio a autorizar se encuentra dentro del que comprende el edicto de emplazamiento. En fecha 29 de junio de 2015 el Director Jurídico dio contestación concluyendo: *"...si el emplazamiento a través del edicto a que hace mención en su oficio, no proviene de una autoridad judicial sino administrativa, luego no se está en los supuestos a que hace referencia el artículo 260, de la Ley de Desarrollo Urbano, que regula los procedimientos de urbanización del suelo, y en tal razón, nada impide continuar con*

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

*el procedimiento administrativo que sigue esa Comisión. Pero además, aún en el caso, sin que se admita, de que el tribunal agrario fuese una autoridad judicial, la autoridad municipal sólo puede de presentarse controversia, ordenar la suspensión de las ventas y obras, hasta en tanto se dicta la resolución definitiva correspondiente; y en el caso que nos ocupa, la etapa motivo de decisión por parte del Ayuntamiento es el de factibilidad y no de ventas, o de obras autorizadas, por lo que tampoco se estaría en los supuestos a que se refiere el artículo 260, de la Ley de Desarrollo Urbano.”*

Por lo anterior y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracciones II y III, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción VIII, incisos a), c) y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Urbano cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen.

**SEGUNDO:** Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 9, fracción X, de la Ley General de Asentamientos Humanos; 132, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 26, inciso d), fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.

Que la competencia de este Ayuntamiento para resolver el presente asunto es indelegable, de conformidad con lo dispuesto por los últimos párrafos de los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mismos que a la letra se transcriben a continuación:

**ARTÍCULO 10. ...**

I. - XXV. ...

...

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**ARTÍCULO 166. ...**

...  
...

Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables.

**TERCERO:** Que el artículo 243, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la primera etapa a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consiste en la obtención de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, por parte de la Autoridad, y que esta factibilidad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 246 de dicho ordenamiento, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

**CUARTO:** Que el artículo 247 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece la documentación que debe presentar el interesado para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, y que consiste en:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- 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. 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; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

**QUINTO:** Que el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que de ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar, como fue hecho para el presente asunto, se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad la siguiente documentación:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- 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;
- V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
- VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

**SEXO:** Que el interesado presentó en una única instancia, la solicitud de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo y lineamientos generales, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra se inserta:

**ARTÍCULO 269.-** 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 y la de autorización de ventas; y,
- III. La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

**SÉPTIMO:** Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener, para las etapas de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo y fijación de lineamientos generales de diseño urbano:

- 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.
  - b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

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.

**OCTAVO:** Que según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados por dicho Reglamento en sus artículos 143 y 144, mismos que a continuación se transcriben:

**ARTÍCULO 143.** ... para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, serán los siguientes:

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b. Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).
- VII. 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 (original y copia).
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**ARTÍCULO 144.** ... para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Plano de 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, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.
- XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**NOVENO:** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente II de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracción I, 246, 247, 248 y 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**DÉCIMO:** Que conforme al oficio No.030/SDU/15 de fecha 26-veintiséis de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda donde se unen los arroyos Los Elizondo y El Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con las planicies de inundación a 10 y 25 años en dos lados así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto, por lo que compete a este Ayuntamiento el conocimiento del presente asunto según lo dispuesto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que dicha autoridad estatal informa que en la Primera Sesión Ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2015, se acordaron las siguientes medidas de mitigación y protección que deberá cumplir el promovente, las cuales consisten en:

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.02.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876.
3. Que el particular cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este Arroyo dentro del predio en cuestión.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 166 primer párrafo y 169, segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, dependencia que mediante oficio DPC/708/15-M de fecha 5-cinco de mayo del 2015-dos mil quince informa lo siguiente:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**INFORME DE INSPECCIÓN ASPECTOS GENERALES  
OBSERVACIONES**

- 1) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 m<sup>2</sup> y un desnivel descendente de aproximadamente 15.00 m con respecto a sus puntos más lejanos.*
- 2) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea realizar un fraccionamiento existe una construcción de aproximadamente 210.00 m<sup>2</sup> con doble altura, esto cerca de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales.*
- 3) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noreste el arroyo Elizondo, en la parte sureste se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Suroeste se encuentra la Carretera Nacional y al Noreste se encuentra el arroyo El Calabozo.*
- 4) *En la sección del terreno en cuestión, justo donde hace curva la calle Cañón de los Nogales, se pretende realizar la construcción de un muro de contención, así como un canal pluvial revestido para guiar el agua de lluvia hacia el arroyo El Calabozo.*
- 5) *Por el Análisis Topo Hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 173 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies de aproximadamente 128.00 m<sup>2</sup> cada uno.*

**ANÁLISIS DE RIESGO**

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica, dado que se colinda en su parte posterior con una sección del Arroyo El Calabozo, por lo que se llevó a cabo una delimitación de área federal para ampliar el cauce a este elemento.*

**CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión..."*

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente II, la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio en análisis, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y conforme a la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

por los artículos 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el promovente cumplió con lo establecido en dicho artículo sobre la congruencia de Usos de Suelo señalados por el Plan.

**DÉCIMO TERCERO:** Que se cuenta con los oficios girados por las autoridades correspondientes que avalan la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y en virtud de que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento consideramos adecuados los razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente II del presente Dictamen, presentamos a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se informe a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V. que es factible fraccionar y urbanizar el fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, de urbanización inmediata, el cual se denominará ESTANZA; relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L., toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal, condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente Dictamen, cuyo contenido se aprueba en su totalidad.

Se fijan los siguientes lineamientos generales de diseño urbano:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y de acuerdo a su plano 15 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 82, fracción I, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a VIII, y 144, fracciones I al XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 37-126-001 será de 69,138.73 metros cuadrados.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracciones I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/520/2014**, de fecha 08-ocho de septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

El predio se encuentra ubicado en la zona que abarca el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, por lo que le serán aplicados los alineamientos viales contenidos en este Plan. Sin embargo el predio colinda con una vialidad subcolectora y con la Carretera Nacional, vialidades contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, ya que el predio se encuentra en los límites entre ambas zonas, por lo que también le serán aplicados los alineamientos viales contenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020. Así, se le deberá indicar lo siguiente:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- a) Deberá respetar el trazo de una vialidad subcolectora cuyo ancho será de 12.00 metros la cual va paralela al Arroyo Los Elizondo, tomando como parámetro fijo el derecho federal del arroyo según lo establezca la CONAGUA.

2. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- a) Para la calle Cañón de los Nogales, deberá respetar un ancho de 16.00 metros, tomando como parámetro fijo la barda de los fraccionamientos que se encuentran del lado sur oriente y hacia su propiedad.
- b) Para la carretera nacional, deberá respetar un ancho de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje de la Carretera Nacional y hacia ambos lados.
- c) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente, por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, C.F.E., Gas, PEMEX, etc.).

4. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158,159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.

5. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.

7. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

**c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, Agua y Drenaje, límites federales de ríos, redes viales etc.)



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracciones I y IX, y 204, fracción IX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más el 7%- siete por ciento del área vendible correspondiente de los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracciones de la I a la V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”*

**e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:**

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, siendo el uso de suelo predominante el uso habitacional unifamiliar, señalándose para esta zona Densidad tipo D-4, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea; para la Carretera Nacional (Av. Eugenio Garza Sada) considerada como Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten usos Comerciales y algunos usos de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de usos del suelo del Plan en comento. Para el Corredor de Alto Impacto se le aplica la densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros. Así mismo, una porción del predio se ubica dentro del Corredor Biológico (Arroyos Los Elizondo y el Calabozo).

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Lineamientos para los corredores biológicos:

1. Sólo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Sólo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale el estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental, las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 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;



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- 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;

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: encino, palo blanco, anacua, ébano, nogal, sabino, sicomoro, palma yuca, mezquite, huizache, anacahuita, hierba del potro y retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chimese, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

La Dependencia Estatal 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.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° DT/H 148/2015, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Debido a las características físicas existentes del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según el artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, el cual deberá contener los aspectos siguientes:

**1. Análisis Hidrológico:**

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Índico Monterrey S.A. de C.V., a través del Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, quien cuenta con Cédula Profesional No. 3138876, estudio de fecha de enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior se tiene que:

- 1.- Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
- 2.- Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
- 3.- Hacer la propuesta de rasantes viales del proyecto a un nivel superior a la vialidad Cañón de los Nogales, así como las áreas verdes para evitar encharcamientos.
- 4.- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un período de retorno de 50 años y con el total del caudal.
- 5.- Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- b) Deberá garantizar la adecuada disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc., aguas abajo del futuro desarrollo.
- c) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.811.08.02.-458(14) (octubre 2014):

*“Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”.*

- d) Además, deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 030/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:
1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. BOO.811.08.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
  2. Las indicadas en el estudio Hidrológico presentado por Índico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cédula Profesional Núm. 3138876.
  3. Que el particular cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
  4. Además, deberán realizar las siguientes acciones: A fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del Arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en estudio.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**2.- Análisis Hidráulico.**

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se pretendan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.
- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0427-15 (marzo 2015):

- 60.00 ml. de canal revestido concreto  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  m.
- 28 mts. de canal sin revestir  $b=2$  mts.  $B=4$  mts.  $H=1$  mts.
- 340 mts. muro de concreto M-1 con  $H=2$  mts. en la margen derecha del Arroyo Los Elizondo.
- 270 mts. muro de concreto M-2 con  $H=3$  mts. en la margen del Arroyo El Calabozo.
- 6 lavaderos de  $b=2$  mts.  $L=10$  mts.
- 6 salidas dentadas en  $b=2$  mts.  $L=2$  mts.
- Relleno en plataforma desde el muro de protección Oriente y el Norte hasta una altura 3.00 mts.
- Protección exterior de los muros con arlope hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

- c) Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en los márgenes de los arroyos Los Elizondo y El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA.
- d) Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

- e) Queda prohibido que el área de la cañada tenga fines de edificación, almacenamiento o relleno, además por ningún motivo esta cañada podrá ser depósito temporal o definitivo de material producto de excavaciones o cortes de terreno.
- f) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- g) Además, con base en el tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio, se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando períodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- h) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- i) Restaurar y respetar los cauces naturales (escurrimientos naturales) en las áreas de escorrentías existentes en el predio, tomarlos en cuenta para los cortes de vialidades y encauzarlos debidamente en éstos, en caso de considerar un enductamiento, se deberá presentar el diseño de la sección hidráulica requerida y que considere un área libre en la misma, previo estudio hidrológico e hidráulico.
- j) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- k) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- l) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- m) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegaren a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

**j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G138/2015, de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y el Estudio Geofísico elaborado por "GYP Geología y Servicios, S.C.", el estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "Control 2,000, S.A." y el antecedente con No. de Oficio DT/G262/2014 y el Estudio Geológico elaborado por "GYP Geología y Servicios, S.C.", presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizan los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- b. Con base en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
  - Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleos y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleos aislados así como conglomerado arcilloso café amarillento, con boleos aislados, conglomerado rojizo con boleos aislados.
  - En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
  - No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
- c. De acuerdo al estudio Geofísico en el predio se identificaron zonas de canales de gravas y arenas boleos y bloques calcáreas y lutítics y lutitas alteradas y sanas con fracturamiento.
- d. Se detectó la presencia del nivel freático que se encuentra oscilante entre 8.00 a 10.00 m de profundidad.
- e. El estudio Geológico describe al material que compone al Predio, por un suelo producto de intemperismo y acumulación de materia orgánica. La

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

litología por debajo de este suelo en la zona corresponde a una secuencia de lutitas muy meteorizadas; esta unidad pertenece a la Formación Méndez. El espesor de los materiales meteorizados o no consolidados es variable en un rango de 3.00 y 5.00 m., no se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parlamentos actuales.

- f. En el área de estudio no existe riesgo Geológico para el proyecto ni para su entorno.
- g. No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- h. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentarse el Estudio de Diseño de Pavimentos Flexible.
- i. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitacionales y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa del Proyecto de Rasantes.
- j. Debido a la inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con los arroyos Los Elizondo y El Calabozo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los taludes localizados al margen de los arroyos mencionados, ante un escenario de fuertes precipitaciones.

**k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio N° 5178/15-DIEC-SEDUE, de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271, fracción II, inciso g) de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León, que establece los criterios de autorización de áreas públicas:
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

- b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: encino, palo blanco, anacua, ébano, nogal, sabino, sicomoro, palma yuca, mezquite, huizache, anacahuita, hierba del Potro y retama, deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, que contemple las especies nativas: encino, palo blanco, anacua, ébano, nogal, sabino, sicomoro, palma yuca, mezquite, huizache, anacahuita, hierba del potro y retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinesso, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

**II. Para la Etapa de Rasantes:**

Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con el dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación con los artículos 1, 58, fracción I, y 117, de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.

**I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS**

En la etapa de **PROYECTO URBANÍSTICO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, en relación con el predio en referencia.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al artículo 145, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cédula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En la etapa de **PROYECTO DE RASANTES** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 146, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58, fracción I, y 117, de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable; y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, con diseño de pavimentos elaborado por Institución o Asociación o Laboratorio reconocidos, de acuerdo al artículo 252, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 147, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Dicha factibilidad de fraccionar y urbanizar y la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, se otorgan conforme a lo siguiente:

- I. El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente Dictamen, así como con las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

Entre los cuales se encuentra el Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presente el predio en cuestión, establece las siguientes medidas de mitigación:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. Las contenidas en el plano anexo al oficio No. B00.811.02.02.-458(14) emitido por la Comisión Nacional del Agua consistentes en la delimitación del límite de zona federal, por la margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
2. Las indicadas en el estudio hidrológico presentado por Índico, Monterrey, S.A. de C.V., de fecha de enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876, estudio que deberá observarse en su totalidad, sin embargo, de forma enunciativa, se transcriben las conclusiones del mismo:

“El presente documento consiste en un estudio hidrológico para predio de 6.9 hectáreas con coordenadas U.T.M. en su centroide 373,625 m E y 2'831,750 m N, ubicado sobre la carretera Santiago – Monterrey, ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L.

Se tomaron los datos de precipitación de la estación climatológica “Monterrey- Observatorio”, operada por la Comisión Nacional del Agua, con coordenadas geográficas de Latitud: 25°40' 58” y Longitud: 100°16'18”, la cual cuenta con un período de registro de 1960 a 2010 (incluyendo el Huracán Alex). Los datos analizados son lluvias máximas acumuladas en 24 hrs en mm de altura de lámina de agua con una media de 97.12 mm y una desviación estándar de 68.69 mm.

Se ajustaron los datos de las precipitaciones a una distribución de valores extremos tipo I (Gumbel) y se construyeron las curvas de Intensidad –Duración- Período de retorno para 2, 10, 20 y 50 años utilizando la metodología de Bell y de Cheng-Lung Chen.

Las fisiografías de las cuencas de aportación del escurrimiento fue delimitada en la carta topográfica en escala 1:200,000 G14C26d editada por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (I.N.E.G.I.); dando como resultados los siguientes datos hidrológicos:





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

<b>Características fisiográficas</b>	<b>Los Elizondo</b>	<b>Calabozo</b>	<b>Escurrimiento No. 1</b>
Área de la cuenca, km <sup>2</sup>	33.55	39.51	0.73
Longitud de la cauce principal, km	11.51	12.29	1.77
Pendiente del cauce principal, en %	3.50	2.61	1.52
Orden de Corriente	4	4	4
Tipo de Cuenca	Exorreica	Exorreica	Exorreica

Las curvas de Intensidad – Duración – Período de retorno (I-D-Tr) representan una forma conjunta de las tres variables con las cuales se define la lluvia. La relación de la magnitud (Intensidad), duración y período de retorno, es un elemento básico e indispensable en el cálculo de las avenidas de diseño. Para la construcción de las curvas I – D – Tr, se tomaron las precipitaciones máximas acumuladas en 24 horas de la estación climatológica Grutas de García con un número de registro de 42 años. De las precipitaciones acumuladas máximas en 24 horas se calculan las alturas de precipitación, las cuales se basan en dos criterios principales:

Método de Bell, para el cálculo de alturas de precipitación menores o iguales a 10 años de período de retorno y método de Cheng – Lung – Chen, para el cálculo de las alturas de precipitación mayores de 10 años.

Para la utilización de los métodos antes mencionados se requieren una serie de datos importantes para la construcción de las curvas de Intensidad – Duración – Período de retorno, los cuales son los siguientes:

**Datos:**

- Número de años registrados, (n): 42
- Media aritmética, (X): 97.12
- Desviación estándar, (S): 68.69
- Cociente lluvia –duración, (R): 0.3882



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**Resultados:**

- Parámetro de la distribución de Gumbell (My): 0.5445
- Parámetro de la distribución de Gumbell (Sy): 1.1449
- Parámetro de ubicación, (A): 0.0167
- Parámetro de forma, (B): 64.4525
- Parámetros regionales: a= 21.2861, b=6.6421, c=0.7000
- Relación lluvia – periodo de retorno, (F): 1.7068
- Altura de precipitación para duración (d) de 60 minutos y periodo de retorno (TR) de 2 años, =33.5568
- Altura de precipitación para duración (d) de 60 minutos y periodo de retorno (Tr) de 10 años, =52.6994

Los gastos de diseño o las avenidas máximas de diseño se determinaron para diversas metodologías y periodos de retorno 10, 20, 50, 100, 500 y 1000 años, los cuales a continuación se resumen:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Periodo de retorno analizado	Metodología empleada	Gasto en m <sup>3</sup> /s		
		Cuenca Los Elizondo	Cuenca Calabozo	Cuenca Escurrimiento No. 1
10 años	Racional	118.73	141.57	7.20
20 años		156.47	186.02	9.57
50 años		192.76	229.20	11.79
100 años		220.21	261.82	13.47
500 años		283.92	337.58	
1000 años		311.37	370.25	
10 años	Burkil – Ziegler	119.81	143.84	7.85
20 años		153.87	184.74	10.08
50 años		189.55	227.58	12.42
100 años		216.55	259.99	14.18
500 años		279.23	335.24	
1000 años		306.22	367.65	
10 años	Sánchez Bribiesca	15.50	18.25	2.99
20 años		78.80	92.80	6.43
50 años		174.72	205.76	10.42
100 años		266.50	313.85	13.80
500 años		530.81	625.10	
1000 años		662.86	780.62	
10 años	Modelo matemático HEC - HMS	104.40	140.10	8.60
20 años		146.30	197.50	11.90
50 años		190.60	258.80	15.40
100 años		225.10	307.00	18.00
500 años		307.40	423.60	
1000 años		343.60	475.40	

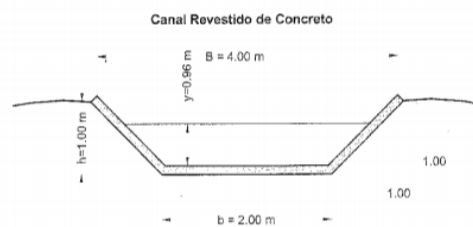
De lo anterior, se determinaron tres cuencas de aportación externas, dos de las cuales limitan el predio en estudio en sus lados NorOriente (Cuenca El Calabozo) y SurPoniente (Cuenca Los Elizondo “La Silla”), por lo cual se recomienda realizar sus respectivas delimitaciones federales debido a la importancia de los escurrimientos antes mencionado para definir los límites de protección al predio. Por lo que respecta al tercer escurrimiento (denominado Escurrimiento No. 1) incide directamente a la zona en estudio, por lo tanto se realiza una propuesta hidráulica de

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

una estructura pluvial que capte, conduzca y descargue las aguas pluviales proveniente del Escurrimiento No. 1, con base en lo anterior se propone la siguiente estructura pluvial: canal trapezoidal de 2 m de ancho inferior, 4 m de ancho superior, relación de taludes de 1:1, altura de 1 m y revestido de concreto con pendiente longitudinal mínima de 1.0%. Dando una capacidad hidráulica de 15.6 m<sup>3</sup>/s mayor a lo que escurre para un periodo de retorno de 50 años.



Esta sección tendrá la función de captar el gasto externo (escurrimiento No. 1) del predio en estudio proveniente del SurOriente.

Respecto a los gastos internos del fraccionamiento se analizaron 7 puntos de mayor conflicto, concluyendo que se tiene la capacidad hidráulica en calles, ver apartado No. 7.

De los gastos internos se dimensiono hidráulicamente un cordón dentado tipo para el desalojo en los puntos señalados en la figura No. 10., se considera una pendiente longitudinal  $S_o=2.00\%$  (mínima), ancho de 2.00 m y la altura de la descarga es de 15 cm. (construido con base a concreto reforzado). Este cordón dentado tendrá la capacidad de desalojar las aguas pluviales de 0.85 m<sup>3</sup>/s para un periodo de retorno de 50 años, y para la descarga hacia el escurrimiento Norte (río La Silla) se considera lavaderos sampeado con la caracetríticas (Sic) del cordón dentado antes mencionado.

De debido (Sic) a que no existe una red de drenaje pluvial municipal, se recomienda a las autoridades municipales dar continuidad escurrimientos, para evitar obstrucciones al flujo de las aguas pluviales.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

"A mi leal saber y entender"

Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez  
R.F.C. R014791105 943 Cedula Profesional No. 3138876  
rodriguez.vazquez.alejandros@gmail.com

”

3. Que el particular cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
  4. Además deberán realizar las siguientes acciones: a fin de mitigar el impacto por erosión y riesgo que por escorrentías o demasías del arroyo Los Elizondo deberá conservar el arbolado existente colindante a este arroyo dentro del predio en cuestión.
- II. Se apercibe a la persona moral CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001, que la factibilidad queda sujeta al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.
- III. Se informe a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- IV. La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de propietaria del predio identificado con expediente catastral número 37-126-001, deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- V. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, o conflicto sobre la propiedad, 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, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361, de la Ley de Desarrollo

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Urbano del Estado de Nuevo León.

VI. Con fundamento en lo establecido en el artículo 276, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

VII. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VIII. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Esta factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano, está condicionada a que el solicitante realice el pago de los derechos correspondientes.

**TERCERO:** Notifíquese al promovente del presente Dictamen por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.

**CUARTO:** Difúndase el presente Dictamen en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Monterrey, Nuevo León, a 08 de julio de 2015. Así lo acuerdan y firman los integrantes de la COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA, Presidente/ REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO, Secretario/ REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ, Vocal/ REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE, Vocal/ REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA, Vocal/ (RÚBRICAS)".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Está a su consideración el presente dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, ¿si algún miembro de este Ayuntamiento desea hacer algún comentario? La Regidora Carlota Vargas tiene el uso de la palabra".

En uso de la palabra la C. REG. CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA dijo: "Esta es la primera autorización con licencia en materia de desarrollo urbano que pasa por este Cabildo, seguramente a la mayoría de ustedes les pareció muy tedioso, la larga lectura que tuvo que hacer mi compañero Presidente de la Comisión, el Regidor Mauricio Massa, pero tiene una razón de ser, se tiene que leer todo, para que quede en el acta, y después se publique tal y como en la Gaceta Oficial, esto se llama transparencia, cualquier ciudadano, cualquier vecino va a poder saber en qué términos se hizo una autorización, qué compromisos se hicieron o qué responsabilidades tiene el fraccionador, etcétera, esto se llama transparencia, y tiene una razón de ser, me parece procedente hacerles un pequeño relato de cómo vienen a dar al Cabildo lo de las zonas de riesgo. El artículo 115 Constitucional, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano, le dan a los Ayuntamientos las atribuciones de desarrollo urbano, para que sean ejercidas por los..., directamente por los Ayuntamientos, y en su caso, las autoridades administrativas, a quien ellos se los deleguen, a través del Reglamento Municipal correspondiente. En Nuevo León, cuando menos uno a uno, todos los Ayuntamientos le han ido delegando a la Secretaría de Desarrollo Urbano esta atribución, que nace para que ellos la tengan, de hecho la ley dice que lo puedes delegar bajo tu control y supervisión, misma que yo sepa nunca se ha hecho, se delegó pero no ha habido ningún control, ni supervisión, ¿sí?. Cuando se hizo la Ley de Desarrollo Urbano que está vigente ahora, no había un capítulo de zonas de riesgo, que en ese momento se agregó. Por cierto, ante la reticencia de muchos fraccionadores que no querían que existiera ese capítulo, ¿sí?, en las zonas de riesgo se pueden construir cuando es un riesgo mitigable, siempre y cuando se tomen las medidas que se tienen que hacer. La Comisión de Desarrollo Urbano del Congreso, en ese momento, fue en el 2009, decidimos que todas las autorizaciones de fraccionamientos, licencias y demás que hiciera el Ayuntamiento, no podrían delegarse a los..., no podrían ser delegados a ninguna otra autoridad, tenía que ser en este caso, tanto del artículo 10, de la Ley de Desarrollo Urbano, como en el 166', dice específicamente que ninguna licencia y autorización, ojo, no sobre las zonas de riesgo, también en las zonas de montaña, tienen que pasar por los Cabildos, y tiene que hacerse esa lectura tediosa, pero esa lectura tediosa va a hacer que todos estos vecinos interesados, tengan mañana una gaceta, donde sin necesidad de pedírselo a nadie, tengan todos los pormenores de la autorización, ¿qué era lo que queríamos también cuando pusimos, se puso en la ley que pasaran por los Cabildos? esto que está pasando ahorita, que los ciudadanos se

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

enteraran, que los ciudadanos se acercaran, que los ciudadanos presionaran, creo que desde que llegó este dictamen ha habido muchos Regidores que han expresado preocupación, que se acercan a preguntar cómo está, a ver, explícame esto, porqué esto sí, porqué esto no, hemos traído a que nos expliquen técnicos cada punto, se le han hecho varias modificaciones, porque está pues bajo el ojo de la ciudadanía, se imaginan todo lo demás que se aprueba y que cae en el hoyo negro de la Secretaría de Desarrollo Urbano, ¿sabe alguien que está autorizado ahí? ¿sabe alguien cuántos fraccionamientos están autorizados en el Mirador, en el Huajuco?, nadie sabe nada de eso, los que sabrán son los que pasen por el Cabildo, por eso cuando menos se rescató que todo lo de zonas de riesgo pasara por los Cabildos, para que fuera público, para que como ahora los ciudadanos se enteraran y se informaran, dieran su opinión, hemos recibido muchas opiniones de ellos e hicieron presión en su caso, y que los Regidores no supiéramos, no creyéramos, que pues al cabo no es mi asunto, allá la Secretaría de Desarrollo Urbano que haga lo que quiera, ¿sí?, esa ha sido la razón principal y creo que hasta aquí se ha conseguido, se ve que se consigue porque ha habido una gran participación y preocupación, tanto de ciudadanos como de medios, de eso se trataba, esto ya no va a ser opaco, esto es público, de ahora en adelante cuando menos autorizaciones zonas de riesgo y de montaña. Señora Alcaldesa, en el transcurso de esto, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano, pero bueno, voy a hablar por mí porque no quiero comprometer a nadie más, hemos pedido, hemos estado considerando solicitarle hacer una modificación a nuestro Reglamento, para que ese hoyo negro, que es la Secretaría de Desarrollo Urbano, cuando se mete ahí, todas las autorizaciones y que ya nadie supo qué pasó, ¿sí?, deje de serlo, no está en la ley, pero puede estar perfectamente en nuestro Reglamento, que cada tres meses, por ejemplo, así como nos mandan las autorizaciones de los expendios de bebidas alcohólicas, pues podíamos tener todo lo que sea autorizado en materia de desarrollo urbano, pasa por aquí, con un formato específico, donde venga la información más importante, pasa en la Gaceta, y todo mundo va a saber qué se está autorizando, también sería conveniente, si tuviéramos..., y eso obviamente pasa por aquí, en la Gaceta, y ojalá se supiera, se subiera al Internet, pero bueno, ya con que pase aquí avanzamos, porque ya habrá un instrumento, cuando menos las gacetas, donde pueden tener los ciudadanos esa información. También sería muy conveniente que a lo mejor adelantarnos un poquito antes, las solicitudes de fraccionamientos y de construcciones de ciertos tipos y medidas que sería cuestión de que la Comisión lo tratáramos, y por último esto sí no lo hubiéramos comentado, pero ante la inquietud de los vecinos, no nada más por este caso, sino por todo lo que sucede en el Huajuco, quisiera decirle que cuando el Ayuntamiento cede sus atribuciones ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, se reserva la del Huajuco, durante mucho tiempo, todas las autorizaciones del Huajuco pasaban por aquí, hasta el periodo de Felipe de Jesús que se modificó y ya no pasó absolutamente nada, quizá si muchas de esas autorizaciones o licencias hubieran pasado por el Cabildo, hubieran sido públicas, a la mejor no traeríamos los problemas que tenemos ahorita, a la mejor sabríamos qué realmente es lo que encierra esa zona del Huajuco, donde vemos algunas cosas, pero cuántos fraccionamientos hay autorizados y no iniciados, qué es todo lo que está ahí metido, no lo sabemos, entonces sería también muy interesante, claro, pues los Regidores tendrán que trabajar un poquito más, pero pues para eso les pagan, nos pagan, ¿sí?

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

para que no sólo quede establecido en nuestro Reglamento, no sólo las zonas de riesgo y de montaña, que todas las autorizaciones que se den en la zona del Huajuco, pasen por este Ayuntamiento, para que sean públicas, y los habitantes de la zona sepan lo que está pasando en su entorno. Es cuanto”.

Manifestando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: “Si nada más, a la Regidora Vargas, Carlota Vargas, por supuesto espero que en cuanto se presente la Iniciativa de reforma para el Reglamento, se turne inmediatamente a la Comisión de Gobernación, para su urgente y obvia resolución. Así mismo me permito informarle que actualmente esta Administración publica todas sus licencias y autorizaciones en el portal de Monterrey, de la página de Monterrey, sin embargo es correcto que se puede analizar y modificar el Reglamento, para que así como se hace un informe de Servicios Públicos, se haga un informe distinto, en el caso de las licencias de alcohol porque en ese caso aquí es donde se toma la decisión, sin embargo sí un informe sobre todas las autorizaciones que independientemente que están en la página de Internet, que el Ayuntamiento se haga de la información y de la base que utilizó la Secretaría para autorizarlas o negarlas también en su caso”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Solicita el uso de la palabra el Regidor Arturo Pezina, adelante Regidor”.

En uso de la palabra el C. REG. ARTURO PEZINA CRUZ dijo: “Si buenas tardes a todos, nada más para que conste en actas, su servidor va a votar en contra en este dictamen”.

El C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Solicita el uso de la palabra el Síndico David Rex Ochoa Pérez, adelante Síndico”.

En uso de la palabra el C. SÍNDICO PRIMERO DAVID REX OCHOA PÉREZ dijo: “Buenas tardes, estuvimos en algunas reuniones con vecinos, y atentos no solo como ciudadanos que vivimos en la zona, en un tema que eventualmente se va a abordar de acuerdo a las etapas que tiene este proyecto, son ocho etapas, ahorita estamos viendo dos etapas, y el tema de vialidad, no es un tema que está todavía a consideración, pero que tal como mencionaba la Regidora Carlota Vargas, decidimos empezar en su discusión y en su consideración, porque reconocemos que hay un tema de infraestructura insuficiente, en gran parte de la ciudad de Monterrey, a respuesta de esto en la Comisión de Hacienda, se le ha destinado recursos, se han buscado recursos adicionales, se ha buscado financiamiento directamente etiquetado para infraestructura en toda la gran parte de la..., en gran parte de la zona de Monterrey, del Municipio de Monterrey, hay que hablar a cuenta limpia, no hemos sido respaldados ni por la Federación, ni por el Gobierno del Estado, en los proyectos cuya envergadura es..., le es imposible al Municipio atender que podrían dar una solución con mayor tiempo, ¿no?, una solución que dé un espacio, un respiro a problemas que ya acarreamos, y algo que no se estila mucho que es ver hacia futuro, de esta manera pues hay que decirlo, la Administración solicitó proyectos y no fuimos respaldados. La Presidenta Municipal encabezó estos esfuerzos y no hubo eco, ni en la Federación, ni en el Estado, sin embargo hay que ser muy claros con respecto a lo

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

que nos presenta la Comisión de Desarrollo Urbano, que de manera unánime nos presenta un dictamen que cumple con todas las especificaciones legales, y le preceden una serie de autorizaciones de instancias federales y estatales, por lo cual en lo personal no identificamos en estas dos etapas que están a nuestra consideración para autorizarse, elementos para responsablemente rechazar el presente dictamen, lo que sí en esa dinámica de responsabilidad, y atender lo que la ciudadanía, los sectores de la ciudadanía nos está demandando, situaciones que sufrimos también en lo particular día con día que es el tema de la vialidad, hemos sido muy claros con respecto a mantener el apoyo a este proceso, sólo sí, sólo sí se mantiene la transparencia con la que se ha manejado este proceso, la Secretaría de Desarrollo Urbano ha sido responsable, ha atendido a cuanto vecino se le ha acercado formal y de manera económica, es importante formalicemos todos ese tipo de contactos, las solicitudes de información, para que tengan tal como lo menciona la Regidora Carlota, no solamente lo que en la Gaceta se va a publicar, sino toda la información, hay un compromiso que ya está platicado, tanto con el Presidente de la Comisión, que sabemos que tendrá eco con el resto de sus integrantes, con la titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y con la propia Presidenta Municipal, para mantener esa transparencia y ese acceso a todos los documentos que brinden la certeza de que está haciéndose lo que legalmente corresponde. Seguiremos acompañando a los vecinos en el tema de los recursos, hay una apertura y hay un entendimiento de que los recursos no pueden salir, no hay manera de que salgan solamente aquí del Municipio, entienden ellos como también nosotros, que los tiempos políticos pues de alguna manera tienen que ayudarnos a enfocar las baterías hacia donde debe ser, creo que estamos a tiempo de hacer solicitudes al próximo gobierno estatal entrante, que haga las gestiones para que ya se le dé un calendario para la atención a los proyectos que exige la zona del sur de Monterrey, y otras zonas también, pero pues en este momento estamos atendiendo esta zona en particular, y decir que el voto a favor por estas dos etapas no garantiza el que se..., o no a una carta blanca o no es una votación en automático el resto de las seis etapas restantes, vamos a seguir vigilantes y vamos a seguir cumpliendo los compromisos que vayamos haciendo con estos y el resto de los vecinos que esperamos sigan muy de cerca el trabajo que estamos haciendo. A colación y sin salirme mucho del tema, el tema del Distrito TEC, lo que hoy pusimos, iniciamos en la Consulta Pública, es un ejemplo de algo en lo que esperamos una participación similar a la que ha despertado este dictamen, ahorita es cuando, en el tema de Distrito TEC, ahorita es cuando hay que meterse, hay que analizar, hay que exigir, hay que proponer, y estar encima, y junto con nosotros creo que este Cabildo se ha distinguido por ser un Cabildo que tiene las puertas abiertas, que tiene oídos amplios para escuchar a la ciudadanía, y que sepan que no hay decisiones por capricho, que hay una ley a la cual estamos obligados a cumplir, y que también sirva para que el particular esté sensible con respecto a lo que representa el ejercicio de sus derechos, hay otros factores que estoy seguro que atenderá, otras solicitudes que no caerán en oídos sordos, y que sepan que su participación, su responsabilidad social es cada vez más importante a raíz de que está siendo o pretendiendo un desarrollo en un área de alta participación ciudadana que se ha manifestado de diversas maneras y que es un gigante que ya despertó y que se va a mantener en esa postura mientras sea responsable, mientras sea con apertura y con respecto en lo personal, y sé que

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

varias de mis compañeras, compañeros lo secundan, pues vamos a seguir celebrando. Muchas gracias”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Ha solicitado el uso de la palabra la Regidora Carlota Vargas”.

En uso de la palabra la C. REG. CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA dijo: “Aunque se parta un poco de la discusión del dictamen, tiene que ver con la inquietud de muchos de los ciudadanos que están presentes, tenemos en discusión el Plan Huajuco, sería muy importante que para conseguir estas inversiones que se requieren, sepamos exactamente de qué estamos hablando, estamos en el momento de solicitarle al IMPLANC, que nos den un panorama real de qué es lo que hay en el Huajuco, cuántas colonias, por cierto esta que estamos hablando ahorita no es del Huajuco, ¡eh!, pero bueno, todas las demás, cuántas colonias hay, qué está autorizado y no iniciado, porque hay muchas cosas que ya están autorizadas y que no están iniciados, cuál es la situación del drenaje pluvial, qué existe en el drenaje pluvial y qué cosas se tienen..., la vialidad no es el único problema del Huajuco, el pluvial, el drenaje sanitario, que gran parte de la zona del Huajuco no tiene drenaje sanitario, es decir, concentramos para poder atraer inversión en esa zona y que participen las demás, las demás instancias, tener muy claro el tamaño del problema principal, y abierto a todos los vecinos para que también lo conozcan, y entre todos juntos podamos encontrar la manera de resolver éste problema que si ya ahorita se está saliendo de cauce, en un poco tiempo más ya no lo vamos a poder detener. Es cuanto”.

Expresando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: “Si Regidora, siguiendo el tema que si bien como señala, no es parte en este dictamen de la zona del Huajuco, está en la zona sur, más no entra dentro del Plan del Huajuco, es precisamente cuando pones a consideración, cuando pones a Consulta el Plan, tu manera o tu herramienta de hacerlo público, y de buscar que todos los ciudadanos hagan suyo una propuesta y sobre todo que cada una de las necesidades de cada colonia que existe en el Huajuco, se vea plasmado en el Plan, también es importante, porque como bien señala, el Plan del Huajuco actualmente no existe con el plan que tenemos, hay colonias que tienen drenaje séptico, y sin embargo si queremos que esto cambie, pues tenemos que modificar ese instrumento para obligar a los desarrolladores a que pongan un drenaje que no sea séptico, esto no se trata de que únicamente ganen los desarrolladores, existe una corresponsabilidad. Actualmente no existe una herramienta para que obligues al desarrollador a que no tenga que invertir, no se trata de que nuestra ciudad únicamente unos particulares ganen y todo el resto de la ciudad pierda, necesitamos precisamente por eso y es urgente poner a consideración de los ciudadanos en especial de los ciudadanos del sector Huajuco, cuáles son los instrumentos legales para darle orden a esa zona, no podemos seguir con un plan porque ese plan se basó en estudios, y usted no me va a dejar mentir, Regidora, en estudios de los noventas, inclusive, con estudios de hace décadas actualmente se aplica una ley, y actualmente se dan autorizaciones o se rechazan, requerimos esos nuevos estudios, el IMPLANC ya ha avanzado en ellos, inclusive, según señala el IMPLANC, que es un organismo autónomo, por primera vez, en más de 400 años en

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Monterrey no tenemos ni una abogada o abogado, ni un doctor, ni un ingeniero, tomando decisiones sobre la ciudad, tenemos un urbanista que está proponiendo aquí al Ayuntamiento, que le está proponiendo a la ciudad qué es lo que se requiere, es un urbanista que no anda solo, que tiene un Consejo, ese Consejo es de expertos, y además parte del funcionamiento del IMPLANC se hace en acompañamiento con universidades que soportan esos datos técnicos. Yo coincidí con usted en que es imperante el poner esto públicamente a consideración, y me parece que ya la Secretaría de Desarrollo Urbano había, ha propuesto el exponer el plano de lo que hay actualmente en el Huajuco, no únicamente en vialidades, y no únicamente en usos de suelo, sino también en toda la infraestructura que se tiene actualmente, y cuál es también el estudio de lo que nos falta, para poderle dar un ordenamiento, un orden a esta zona, cuente con eso, y bueno pues espero que ahora sí le corresponde ya al Ayuntamiento, el IMPLANC está listo, al Ayuntamiento le corresponderá someter a Consulta el Plan, y a los ciudadanos, a todos los ciudadanos de Monterrey nos corresponderá emitir nuestra opinión y tomar las decisiones, y que nadie más tome las decisiones de nuestra ciudad por la conveniencia de nuestras familias y de nuestra comunidad. Es cuanto".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Solicita el uso de la palabra el Regidor Mauricio Massa, adelante Regidor".

En uso de la palabra el C. REG. MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA dijo: "Muchas gracias compañeros, bueno ya lo mencionó el compañero David Rex de manera acertada, que este dictamen, lo que se somete a consideración son etapa uno, etapa dos, son factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, y etapa dos de lineamientos generales de diseño urbano, faltan las demás etapas, son seis etapas, esto de acuerdo al artículo 243 de la Ley de Desarrollo Urbano, y en la siguiente etapa, incluso, pues se menciona, es donde se va a ver los estudios de impacto vial, y bueno, ahí vamos a la Comisión en conjunto con todos, vamos a seguir dictaminando al respecto, pero de acuerdo a lo anterior, de las etapas de este presente dictamen, la autoridad en este caso somos nosotros, el Cuerpo Colegiado que está obligado a dictaminar, y si el particular cumple con todo lo que marca la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación, el dictamen debería de ser aprobado. Por último, deseo agregar que la conducción de los trabajos de la Comisión de Desarrollo Urbano, siempre han sido apegados a la legalidad y apertura hacia todos los integrantes de este Ayuntamiento. Gracias".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Solicita el uso de la palabra la Regidora Martha Cavazos, adelante Regidora".

En uso de la palabra la C. REG. MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ dijo: "Gracias, buenas tardes, pues nada más para exhortar más que nada a los diputados, al Congreso a que pues ya desempolven la ley que ya es muy vieja, que los que están a lo mejor va a ser imposible la ley, no, la ley que no se ha actualizado que está desde los noventa no la han actualizado, ¿sí?, por favor. Gracias".

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

El C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Sobre este mismo tema, si no hay más comentarios ponemos a consideración el dictamen que presenta la Comisión de Desarrollo Urbano, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada, ¿en contra?, ¿abstenciones? **SE APRUEBA POR MAYORÍA**".

En uso de la palabra el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Enseguida presenta un dictamen la Comisión de Obras Públicas. Solicita el uso de la palabra el Regidor Óscar Mendoza, adelante Regidor".

Enseguida en uso de la palabra el C. REG. JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO dijo: "Buenas tardes. Con fundamento en lo establecido en el artículo número 41, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, me permito dar lectura a los acuerdos del único dictamen que ésta Comisión de Obras Públicas tiene agendado presentar ante este Órgano Colegiado".

**(Enseguida se transcribe el texto del ÚNICO DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, cuyos acuerdos fueron leídos por el Regidor José Óscar Mendoza Oviedo).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**

**P R E S E N T E:**

Los integrantes de la Comisión de Obras Públicas del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido en los artículos 29, fracción II, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así como los artículos 56, 58, fracción IX, incisos b) y c), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey; sometemos a la consideración de este cuerpo colegiado la aprobación de las **OBRAS A REALIZARSE CON RECURSOS REMANENTES DEL RAMO 33, FONDO III, FONDO DE APORTACIONES PARA LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL, DE LOS EJERCICIOS 2010, 2012 y 2013, QUE FUERON PRIORIZADOS POR EL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO SOCIAL**, proyecto que nos fue turnado por la Secretaría de Obras Públicas de esta Municipalidad para su estudio y análisis, con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

I. Para los ejercicios 2010, 2012 y 2013 fueron aprobados, por parte del Gobierno Federal, recursos destinados al Ramo 33, Fondo III, Fondo Aportaciones para la Infraestructura Social, de los cuales existen recursos remanentes, que fueron avalados por la Tesorería Municipal mediante oficio DCYCP-933-2015 de fecha 01 de julio de 2015, para lo que fue elaborado el Programa de Priorización de Obras por parte de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, lo anterior de acuerdo a las necesidades de nuestra Municipalidad y con base en el consenso derivado de las opiniones por parte del Consejo Municipal de Desarrollo Social.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

II. La Secretaría de Obras Públicas sometió a consideración de los ciudadanos que integran el Consejo Municipal de Desarrollo Social en fecha 02 de julio de 2015, según consta en el acta que se redactó para tal efecto, lo siguiente: La Ejecución de 3-tres obras de Infraestructura, así como el rubro de Gastos Indirectos, que fueron priorizadas en apego a los Lineamientos Generales para la Operación del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social y en apego a lo estipulado en el artículo 33 de la Ley de Coordinación Fiscal, en donde se menciona de los distintos criterios a seguir en relación al destino de los recursos, los cuales deberán ser en beneficio directo a la población en pobreza extrema, localidades con alto o muy alto nivel de rezago social conforme a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social y en las zonas de atención prioritaria.

Por lo anterior, y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que a la Comisión de Obras Públicas del Ayuntamiento de Monterrey le compete proponer al Ayuntamiento y al Presidente Municipal la realización de obras públicas prioritarias en beneficio de la población municipal, pudiendo ser auxiliada por la Secretaría de Obras Públicas, de conformidad con lo establecido en los artículos 29, fracción II, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así como los artículos 56, 58, fracción IX, incisos b) y c), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Que conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Coordinación Fiscal, ordenamiento de carácter federal, las aportaciones federales que con cargo al Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social reciban las entidades, los municipios y las demarcaciones territoriales, se destinarán exclusivamente al financiamiento de obras, acciones sociales básicas y a inversiones que beneficien directamente a población en pobreza extrema, localidades con alto o muy alto nivel de rezago social conforme a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social, y en las zonas de atención prioritaria.

**TERCERO:** Que la Ley de Obras Públicas para el Estado y los Municipios de Nuevo León establece en su artículo 4, párrafo tercero, lo siguiente: "Cuando la obra pública y sus servicios relacionados, se ejecute total o parcialmente con recursos financieros provenientes del presupuesto público del Gobierno Federal, conforme a los convenios que celebre el Estado con la Federación y, en su caso, con los Municipios, se aplicará la legislación federal de la materia y los términos de los convenios".

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**CUARTO:** Que conforme a los artículos 10 y 16, inciso a), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la Secretaría de Obras Públicas auxilia al Ayuntamiento en la elaboración o reforma de acuerdos que correspondan a sus atribuciones, entre las cuales se encuentra atender las necesidades de la infraestructura en el Municipio.

**QUINTO:** Que el Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015, en su Eje Rector 4 "Monterrey Limpio, Verde y Ordenado", establece en su Estrategia 4.3: Fortalecimiento de la Infraestructura Urbana, el mejorar la infraestructura y equipamientos urbanos de Monterrey que faciliten el crecimiento sustentable y ordenado para que los regiomontanos puedan disfrutar de bienestar y mejor calidad de vida, en la cual dentro de la Subestrategia: 4.3.1 Consolidación de la infraestructura urbana, en su línea de acción 4.3.1.5, establece el gestionar ante instancias estatales y federales la dotación de recursos complementarios que permitan fortalecer el desarrollo de infraestructura urbana y de servicios, por lo que la autorización que se propone al Ayuntamiento se encuentra ajustada al Plan Municipal de Desarrollo.

**SEXTO:** Que conforme a los artículos 3 y 9, fracción III, del Reglamento Interior del Consejo de Desarrollo Social en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el Consejo de Desarrollo Social es la instancia de participación y organización social que, a través de la acción conjunta del Gobierno y la sociedad civil, delibera en forma democrática la gestión, promoción y ejecución de los planes y programas Municipales que se realicen con recursos del Fondo proveniente del Ramo 33, atendiendo al Plan Municipal de Desarrollo, y es competente para presentar al Ayuntamiento las propuestas de obras y acciones a realizar con dicho Fondo.

**SÉPTIMO:** Que la propuesta de obras y acciones a realizarse con recursos priorizados por el Consejo Municipal de Desarrollo Social, para los Recursos Remanentes del Ramo 33, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, de los ejercicios 2010, 2012 y 2013, tiene un importe de \$ 8, 577,027.81 (OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL VEINTISIETE PESOS 81/100 M.N.), los cuales se propone sean aplicados a los rubros, acciones y obras descritas en el siguiente cuadro:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

No.	OBRA / ACCIÓN	UBICACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	METAS	MONTO	PERSONAS BENEFICIADAS APROX.
1.-	INTRODUCCIÓN DRENAJE PLUVIAL, INCLUYENDO RAMALES Y REJILLAS PLUVIALES	COLONIAS: FOMERREY 45 Y GRANJA POSTAL EN LAS CALLES ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO ENTRE ENTREGA INMEDIATA Y AV. PASEO DEL VERGEL	METROS LINEALES	73.00	\$ 4,385,994.09	8,000
2.-	INTRODUCCIÓN DE DRENAJE PLUVIAL	COLONIAS: FOMERREY 21 Y LADERAS DEL MIRADOR EN LA CALLE ARGELIA ENTE MARRUECOS Y LESOTHO	METROS LINEALES	330.00	\$ 3,273,374.44	2,000
3.-	BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO	COLONIA LOS ÁNGELES, SECTOR ALIANZA EN LAS CALLES SANTA ANA, SANTA ISABEL Y SANTA CLARA ENTRE LAS CALLES SOLDADORES Y HERREROS	METROS CUADRADOS	1591.00	\$ 767,659.28	900
<b>IMPORTE DE INVERSIÓN EN OBRA PÚBLICA:</b>					<b>\$ 8,427,027.81</b>	
<b>IMPORTE DESTINADO PARA GASTOS INDIRECTOS:</b>					<b>\$150,000.00</b>	
1.- Verificación y Seguimiento de las Obras y Acciones que se Realicen						
<b>IMPORTE TOTAL DE LA PROPUESTA POR EJERCER:</b>					<b>\$ 8, 577,027.81</b>	

**OCTAVO.** Que la Comisión de Obras Públicas del Ayuntamiento de Monterrey considera que los proyectos presentados, por conducto de la Secretaría de Obras Públicas, son técnica, económica y jurídicamente factibles para ser ejecutados, serán de gran beneficio social para el desarrollo del Municipio de Monterrey.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Obras Públicas sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación de los siguientes:

**ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se aprueba la ejecución de 3-tres obras de infraestructura, así como la aplicación en los rubros de gastos indirectos, a ejecutarse en su totalidad con los recursos remanentes del **Ramo 33, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social**, de los ejercicios 2010, 2012 y 2013, conforme a lo que establece la Ley de Obras Públicas para el Estado y Municipios de Nuevo León y demás disposiciones vigentes, que se aplicarán de acuerdo al programa de obras y rubros descritos en el siguiente cuadro:



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

No.	OBRA / ACCIÓN	UBICACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	METAS	MONTO	PERSONAS BENEFICIADAS APROX.
1.-	INTRODUCCIÓN DRENAJE PLUVIAL, INCLUYENDO RAMALES Y REJILLAS PLUVIALES	COLONIAS: FOMERREY 45 Y GRANJA POSTAL EN LAS CALLES ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO ENTRE ENTREGA INMEDIATA Y AV. PASEO DEL VERGEL	METROS LINEALES	73.00	\$ 4,385,994.09	8,000
2.-	INTRODUCCIÓN DE DRENAJE PLUVIAL	COLONIAS: FOMERREY 21 Y LADERAS DEL MIRADOR EN LA CALLE ARGELIA ENTE MARRUECOS Y LESOTHO	METROS LINEALES	330.00	\$ 3,273,374.44	2,000
3.-	BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO	COLONIA LOS ÁNGELES, SECTOR ALIANZA EN LAS CALLES SANTA ANA, SANTA ISABEL Y SANTA CLARA ENTRE LAS CALLES SOLDADORES Y HERREROS	METROS CUADRADOS	1591.00	\$ 767,659.28	900
<b>IMPORTE DE INVERSIÓN EN OBRA PÚBLICA:</b>					<b>\$ 8,427,027.81</b>	
<b>IMPORTE DESTINADO PARA GASTOS INDIRECTOS:</b>					<b>\$150,000.00</b>	
1.- Verificación y Seguimiento de las Obras y Acciones que se Realicen						
<b>IMPORTE TOTAL DE LA PROPUESTA POR EJERCER:</b>					<b>\$ 8, 577,027.81</b>	

**SEGUNDO:** Si en el periodo del ejercicio de la aplicación de los recursos del Ramo 33, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, existen ahorros, economías, productos financieros, éstos se destinarán a obras prioritarias que beneficien a la comunidad, que a su vez serán priorizadas por el Consejo Municipal de Desarrollo Social y aprobadas por el Ayuntamiento de Monterrey.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**TERCERO:** Publíquense los presentes acuerdos en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, difúndanse en la Gaceta Municipal y en la página oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Atentamente. Monterrey, N. L., a 6 de julio de 2015. Así lo acuerdan y firman los integrantes de la COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY. REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO, Presidente/ REGIDOR LUIS ALBERTO RAMÍREZ ALMAGUER, Secretario/ REGIDORA ERIKA ELIZABETH BLANCO CORONADO, Vocal/ (RÚBRICAS)/ REGIDOR JUAN CARLOS HOLGUÍN AGUIRRE, Vocal/ (SIN RÚBRICA)".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "¿Sobre este dictamen algún comentario al respecto? No habiendo quién, ponemos a consideración el contenido y el sentido del presente dictamen, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**".

Continúa en uso de la palabra el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Enseguida la Comisión de Espectáculos y alcoholes presenta un dictamen. Solicita el uso de la palabra el Regidor Genaro Rodríguez Teniente, adelante Regidor".

En uso de la palabra el C. REG. GENARO RODRÍGUEZ TENIENTE dijo: "Gracias Secretario. Con fundamento en lo establecido en el artículo 41, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, me permito dar lectura a los acuerdos de los tres dictámenes que esta Comisión de Espectáculos y Alcoholes tiene agendado presentar ante este Órgano Colegiado".

**(Enseguida se transcribe el texto del PRIMER DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ALCOHOLES, cuyos acuerdos fueron leídos por el Regidor Genaro Rodríguez Teniente).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
PRESENTE:**

Los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Alcoholes del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en lo establecido en los artículos 29, fracciones II, III y IX, 30, fracciones IV, V y X, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, y los numerales 16, fracciones IV, VI y VIII, 17, fracciones I y II, 56, 58, fracción XIII, inciso a, 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación de las solicitudes de anuencias municipales presentadas por:

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. **7-ELEVEN MÉXICO, S.A. DE C.V.**, con el GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA en el inmueble ubicado en calle Altamisa núm. 1001, en la Colonia Barrio Guadalupe Norte (Ciudad Solidaridad) en Monterrey, Nuevo León, con el número 347 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
2. **ESTRATEGIA CULINARIA NIVA, S.A. DE C.V.**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones núm. 2001, local 36, subancla 4 en la Colonia Cumbres Madeira en Monterrey, Nuevo León, con el número 363 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
3. **CORPORATIVO HUGO, S.A. DE C.V.**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en calle Juan Ignacio Ramón núm. 801, locales 14 y 15 en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, con el número 364 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
4. **LUCIANO ALBERTO GARCÍA DE LUNA**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en calle Matamoros núm. 319 oriente, en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, con el número 365 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
5. **TIENDAS SORIANA, S.A. DE C.V.**, con el GIRO DE TIENDA DE SUPERMERCADO en el inmueble ubicado en Carretera Nacional núm. 500, interior B-001 en Monterrey, Nuevo León, con el número 370 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
6. **OPERADORA DE REYNOSA, S.A. DE C.V.**, con el GIRO DE SUPERMERCADO en el inmueble ubicado en Avenida Abraham Lincoln núm. 3000, en la Colonia Solidaridad, Barrio Guadalupe en Monterrey, Nuevo León, con el número 374 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
7. **TEX INTEGRA GASTRO, S.A. DE C.V.**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en calle Diego de Montemayor núm. 1114 Sur, en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, con el número 375 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.
8. **HÉCTOR JAVIER PADRÓN GAMBOA**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada núm. 1805, en la Colonia Contry en Monterrey, Nuevo León, con el número 379 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por lo anterior y,

**CONSIDERANDO:**

Que a la Comisión de Espectáculos y Alcoholes le compete dictaminar sobre las solicitudes de licencias para la venta o consumo de bebidas alcohólicas, en los términos del reglamento respectivo, de conformidad con el artículo 58, fracción XIII, inciso a), del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Que la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, en su artículo 10, fracción I, determina la facultad de las autoridades municipales para otorgar o negar las anuencias municipales que sean solicitadas por los interesados, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.

Además, en la citada Ley se establece como requisito previo para la expedición de las licencias o los permisos especiales, cambio de domicilio o giro, la obtención de la correspondiente anuencia municipal.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, se encuentra facultado para emitir las anuencias municipales, en atención a lo dispuesto por la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y lo establecido por el artículo 7, fracción I, y artículo 33, del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El artículo 29 del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, determina que los interesados en obtener una anuencia municipal deberán presentarse ante la Dirección de Inspección y Vigilancia, quien recibirá la solicitud de la anuencia municipal.

Por otra parte, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 32 del Reglamento citado, previo al estudio y análisis de las solicitudes de anuencias municipales recibidas en la Ventanilla Única de la Dirección de Inspección y Vigilancia, éstas fueron foliadas para integrar un expediente por cada solicitud de anuencia municipal. Esta Comisión de Espectáculos y Alcoholes del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, tiene a bien detallar los documentos que se anexaron en las solicitudes de las anuencias municipales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 del citado Reglamento Municipal:

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. Expediente SA/DIV/CTR/AM/347/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/347/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: 7-ELEVEN MÉXICO, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado:</b> TIENDA DE CONVENIENCIA
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Calle Altamisa núm. 1001, en la Colonia Barrio Guadalupe Norte (Ciudad Solidaridad) en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	25 de marzo de 2015.
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	SEM980701STA
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 3,707 del 26 de agosto del 1994 expedida por el C. Lic. Rodolfo Vela de León, Titular de la Notaría Pública No. 80 con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 1753/2014
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estado de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 88-098-001.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/218/15-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante oficio DI/CR/390/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	7 ELEVEN 2314

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

2. Expediente SA/DIV/CTR/AM/363/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/363/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: ESTRATEGIA CULINARIA NIVA, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado: RESTAURANTE</b>
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Avenida Paseo de los Leones núm. 2001, local 36, subancla 4 en la Colonia Cumbres Madeira en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	26 de mayo de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	ECN1411265Z2
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 1,961 del 26 de noviembre del 2014 expedida por el C. Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública No. 108 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 549/2013, oficio 933/2014SEDUE y oficio 0642/2014 CJ SEDUE
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con números de expedientes catastrales 80-197-065, 80-197-066, 80-197-067, 80-197-068, 80-197-069 y 80-197-070.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/695/15-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/421/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	MACHETA 15

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

3. Expediente SA/DIV/CTR/AM/364/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/364/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: CORPORATIVO HUGO, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado: RESTAURANTE</b>
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Calle Juan Ignacio Ramón núm. 801, locales 14 y 15 en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	29 de mayo de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	CHU141126QZ1
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 10,563 del 26 de noviembre de 2014 expedida por el C. Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública No. 75 con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio 297/09-JJGG/SEDUE y oficio COTM 000133/2009
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con números de expedientes catastrales 05-026-018, 05-026-020, 05-026-021, 05-026-023, 05-026-035 y 05-026-043.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/925/15-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/422/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	LA GRAN CARPA

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

4. Expediente SA/DIV/CTR/AM/365/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/365/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: LUCIANO ALBERTO GARCÍA DE LUNA</b>
	<b>Giro Solicitado: RESTAURANTE</b>
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Calle Matamoros núm. 319 oriente, en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	5 de junio de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	GALL700924168
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Pasaporte del interesado expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	No Aplica
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 3902/2015
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 01-179-014.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/599/15-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/431/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	LUCHA LIBRE

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

5. Expediente SA/DIV/CTR/AM/370/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/370/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: TIENDAS SORIANA, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado:</b> TIENDA DE SUPERMERCADO
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Carretera Nacional núm. 500, interior B-001 en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	8 de junio de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	TSO991022PB6
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 414 del 22 de octubre de 1999 expedida por el C. Lic. Héctor Siller y Siller, Notario Público de la Notaría No. 27 con ejercicio en Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 1342/2014
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con números de expedientes catastrales 51-002-032, 51-002-036, 51-002-069 y 51-002-074.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPCE-CAE-J/D-153/2015
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/430/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	SORIANA SUPER PLAZA SERENA

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

6. Expediente SA/DIV/CTR/AM/374/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/374/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: OPERADORA DE REYNOSA, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado:</b> TIENDA DE SUPERMERCADO
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Avenida Abraham Lincoln núm. 3000, en la Colonia Solidaridad, Barrio Guadalupe en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	22 de junio de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	ORE980722BZ1
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 681 del 21 de julio de 1998 expedida por el C. Lic. Rodolfo Espinosa Martínez, Notario Público No. 11 con ejercicio en Ciudad Juárez, Distrito Bravos, Estado de Chihuahua.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 3839/2015
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 87-046-005.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPCE-CAE-J/D-173/2015
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/437/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	S-MART SUCURSAL ASTROS

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

7. Expediente SA/DIV/CTR/AM/375/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/375/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: TEX INTEGRA GASTRO, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado: RESTAURANTE</b>
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Calle Diego de Montemayor núm. 1114 Sur, en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	22 de junio de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	TIG1401279L0
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 26,605 del 27 de enero de 2014 expedida por el C. Lic. Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública No. 26 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio 270/09 JJGG/SEDUE
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 05-064-024.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/1227/15-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/423/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	GREEN POINT

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

8. Expediente SA/DIV/CTR/AM/379/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/379/2012-2015</b>
	<b>Solicitante:</b> HÉCTOR JAVIER PADRÓN GAMBOA
	<b>Giro Solicitado:</b> RESTAURANTE
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Avenida Eugenio Garza Sada núm. 1805, en la Colonia Contry en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	29 de junio de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	PAGH770822583
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del interesado.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	No Aplica
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 4607/2015
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 32-024-001.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/2436/14-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/442/2015
<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	LOS TACOS PARRILLADA

Asimismo y en cumplimiento a lo establecido en el numeral 32, segundo párrafo del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se agregó la opinión del Director de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento a los expedientes que fueron remitidos y que constan en los oficios SA/DIV/CTR/AM/347/2012-2015, SA/DIV/CTR/AM/363/2012-2015, SA/DIV/CTR/AM/364/2012-2015, SA/DIV/CTR/AM/365/2012-2015, SA/DIV/CTR/AM/370/2012-2015, SA/DIV/CTR/AM/374/2012-2015, SA/DIV/CTR/AM/375/2012-2015, y SA/DIV/CTR/AM/379/2012-2015, de igual manera se hace constar que se cumple con lo mencionado en el artículo 14, fracciones I y II, del multicitado ordenamiento.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión dictaminó que es procedente otorgar las anuencias municipales, las cuales presentamos a este cuerpo colegiado conforme los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Se autorizan las anuencias municipales a los siguientes petitionarios:

1. **7-ELEVEN MÉXICO, S.A. DE C.V.**, representado por el C. Alejandro de León Cortés con el GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA en el inmueble ubicado en calle Altamisa núm. 1001, en la Colonia Barrio Guadalupe Norte (Ciudad Solidaridad) en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 88-098-001, asignándole el número 334/2015 de anuencia municipal.
2. **ESTRATEGIA CULINARIA NIVA, S.A. DE C.V.**, representado por la C. Lizeth Elizondo Acosta con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones núm. 2001, local 36, subancla 4 en la Colonia Cumbres Madeira en Monterrey, Nuevo León, con números de expedientes catastrales 80-197-065, 80-197-066, 80-197-067, 80-197-068, 80-197-069 y 80-197-070, asignándole el número 335/2015 de anuencia municipal.
3. **CORPORATIVO HUGO, S.A. DE C.V.**, representado por el C. Salvador Allende Huerta Corral con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en calle Juan Ignacio Ramón núm. 801, locales 14 y 15 en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, con números de expedientes catastrales 05-026-018, 05-026-020, 05-026-021, 05-026-023, 05-026-035 y 05-026-043, asignándole el número 336/2015 de anuencia municipal.
4. **LUCIANO ALBERTO GARCÍA DE LUNA**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en calle Matamoros núm. 319 oriente, en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 01-179-014, asignándole el número 337/2015 de anuencia municipal.
5. **TIENDAS SORIANA, S.A. DE C.V.**, representado por el C. José Alejandro González Mascorro con el GIRO DE TIENDA DE SUPERMERCADO en el inmueble ubicado en Carretera Nacional núm. 500, interior B-001 en Monterrey, Nuevo León, con números de expedientes catastrales 51-002-032, 51-002-036, 51-002-069 y 51-002-074, asignándole el número 338/2015 de anuencia municipal.
6. **OPERADORA DE REYNOSA, S.A. DE C.V.**, representado por el C. Eduardo Solano Hernández con el GIRO DE TIENDA DE SUPERMERCADO en el inmueble ubicado en Avenida Abraham Lincoln núm. 3000, en la Colonia Solidaridad, Barrio Guadalupe en Monterrey,

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Nuevo León, con número de expediente catastral 87-046-005, asignándole el número 339/2015 de anuencia municipal.

7. **TEX INTEGRA GASTRO, S.A. DE C.V.**, representado por el C. José Alberto Dávalos Hinojosa con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en calle Diego de Montemayor núm. 1114 Sur, en la Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 05-064-024, asignándole el número 340/2015 de anuencia municipal.
8. **HÉCTOR JAVIER PADRÓN GAMBOA**, con el GIRO DE RESTAURANTE en el inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada núm. 1805, en la Colonia Contry en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 32-024-001, asignándole el número 341/2015 de anuencia municipal.

**SEGUNDO:** Instrúyase a la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey para que elabore y expida las anuencias municipales conforme a lo dispuesto por el artículo 35 del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**TERCERO:** Se instruye al Director de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento para que agregue a los solicitantes aludidos en el Padrón de Anuencias Municipales con los números de folios de anuencias municipales 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, y 341, todos en el ejercicio fiscal 2015, conforme lo dispone el artículo 14, fracción IX, del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**CUARTO:** Difúndanse los presentes acuerdos en la Gaceta Municipal de Monterrey, Nuevo León y en la página de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Atentamente. Monterrey, Nuevo León, a 08 de julio de 2015. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ALCOHOLES. SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT, Presidenta/ REGIDOR GENARO RODRÍGUEZ TENIENTE, Secretario/ REGIDOR RAÚL TONCHE USTANGA, Vocal/ REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA, Vocal/ (RÚBRICAS)".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Está a su consideración el presente dictamen presentado por la Comisión de Espectáculos y Alcoholes, si tienen algún comentario favor de manifestarlo. No habiendo quién, se pone a su consideración el contenido y el sentido del presente dictamen, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD".

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Sigue en uso de la palabra el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "Enseguida la misma Comisión, ¡perdón!, ¿en contra?, ¿abstenciones? **SE APRUEBA POR MAYORÍA**".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Enseguida la misma Comisión presenta un dictamen. Ha solicitado el uso de la palabra el Regidor Genaro Rodríguez Teniente, adelante Regidor".

**(Enseguida se transcribe el texto del SEGUNDO DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ALCOHOLES, cuyos acuerdos fueron leídos por el Regidor Genaro Rodríguez Teniente).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**

**PRESENTE:**

Los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Alcoholes del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en lo establecido en los artículos 29, fracciones II, III y IX, 30, fracciones IV, V y X, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, y los numerales 16, fracciones IV, VI y VIII, 17, 56, 58, fracción XIII, inciso a, 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación de las solicitudes de anuencias municipales por cambio de domicilio presentadas por:

1. **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, en el inmueble ubicado en la calle Aztlán núm. 632, en la Colonia Unidad Modelo, en Monterrey, Nuevo León con el número 350 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia, el cual tenía su domicilio en la calle Ruperto Martínez núm. 1247 pte., en la Colonia Centro, en Monterrey, Nuevo León, para operar con el giro de Minisuper y Tiendas de Conveniencia con el número de Anuencia Municipal 136119, número de Folio 41490 y número de Licencia 07126.
2. **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, en el inmueble ubicado en calle Pablo A. de la Garza núm. 2634, en la Colonia Moderna, en Monterrey, Nuevo León con el número 362 de la solicitud asignada por la Dirección de Inspección y Vigilancia, el cual tenía su domicilio en la calle Pablo A. de la Garza núm. 2007, en la Colonia Argentina, en Monterrey, Nuevo León, para operar con el giro de Minisuper y Tiendas de Conveniencia con el número de Anuencia Municipal 138463, número de Folio 41407 y número de Licencia 11951.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Por lo anterior y,

**CONSIDERANDO:**

Que a la Comisión de Espectáculos y Alcoholes le compete dictaminar sobre las solicitudes de licencias para la venta o consumo de bebidas alcohólicas en los términos del reglamento respectivo, de conformidad con el artículo 58, fracción XIII, inciso a), del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Que la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, en su artículo 10, fracción I, determina la facultad de las autoridades municipales para otorgar o negar las anuencias municipales que sean solicitadas por los interesados, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 52, fracción I, inciso a), de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, cuando el titular de la licencia, solicite un cambio de domicilio o de giro, deberá reunir los requisitos señalados en el artículo 33 de la citada Ley, entre los cuales se encuentra la presentación de la anuencia municipal vigente.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, se encuentra facultado para emitir las anuencias municipales, en atención a lo dispuesto por la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y lo establecido por los artículos 7, fracción I, 27 y 33 del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El artículo 29 del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, determina que los interesados en obtener una anuencia municipal deberán presentarse ante la Dirección de Inspección y Vigilancia, quien recibirá la solicitud de la anuencia municipal.

Por otra parte, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 32 del Reglamento citado, previo al estudio y análisis de las solicitudes de anuencias municipales por cambio de domicilio recibidas en la Ventanilla Única de la Dirección de Inspección y Vigilancia, éstas fueron foliadas para integrar un expediente por cada solicitud de anuencia municipal.

Esta Comisión de Espectáculos y Alcoholes del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, tiene a bien detallar los documentos que se anexaron en las solicitudes de las anuencias municipales por cambio de domicilio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 del citado Reglamento Municipal:

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

1. Expediente SA/DIV/CTR/AM/350/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/350/2012-2015</b>
	<b>Solicitante: CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.</b>
	<b>Giro Solicitado: TIENDA DE CONVENIENCIA</b>
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Calle Aztlán núm. 632, en la Colonia Unidad Modelo, en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	15 de abril de 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	CCO8605231N4
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 29,953 del 17 de diciembre de 1991 expedida por el C. Lic. Jesús Montaña García, Titular de la Notaría Pública No. 60 con ejercicio en la ciudad de Monterrey.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 2050/2014
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estado de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 36-006-001.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/2017/14-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/397/2015

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	OXXO ESTACIÓN UM
-------------------------	------------------

2. Expediente SA/DIV/CTR/AM/362/2012-2015

<b>REQUISITOS ARTÍCULO 30</b>	<b>SA/DIV/CTR/AM/362/2012-2015</b>
	<b>Solicitante:</b> CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.
	<b>Giro Solicitado:</b> TIENDA DE CONVENIENCIA
	<b>Domicilio del Establecimiento:</b> Calle Pablo A. de la Garza núm. 2634, en la Colonia Moderna, en Monterrey, Nuevo León.
<b>FECHA DE SOLICITUD DE ANUENCIA MUNICIPAL</b>	18 de mayo del 2015
<b>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES</b>	CCO8605231N4
<b>IDENTIFICACIÓN CON FOTOGRAFÍA</b>	Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral del representante legal.
<b>ESCRITURA CONSTITUTIVA (PERSONAS MORALES)</b>	Escritura Pública Núm. 29,953 del 17 de diciembre de 1991 expedida por el C. Lic. Jesús Montaña García, Titular de la Notaría Pública No. 60 con ejercicio en la ciudad de Monterrey.
<b>CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO, LA LICENCIA DEL USO DE SUELO Y LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN</b>	Oficio SEDUE 3470/2015
<b>DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL</b>	Sí, Estados de Cuenta del Impuesto Predial del predio identificado con número de expediente catastral 10-719-002.
<b>DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCIÓN CIVIL</b>	Mediante Oficio DPC/855/15-M
<b>AUTORIZACIÓN SANITARIA</b>	Sí
<b>JUSTIFICAR ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS ADEUDOS FISCALES</b>	Mediante Oficio DI/CR/395/2015

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

<b>NOMBRE COMERCIAL</b>	OXXO CAMELIA
-------------------------	--------------

Asimismo y en cumplimiento a lo establecido en el numeral 32 segundo párrafo del Reglamento en mención, se agregó la opinión del Director de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento a los expedientes que fueron remitidos y que constan en los oficios SA/DIV/CTR/AM/350/2012-2015 y SA/DIV/CTR/AM/362/2012-2015, de igual manera se hace constar que se cumple con lo mencionado en el artículo 14, fracciones I y II, del multicitado ordenamiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión dictaminó que es procedente otorgar las anuencias municipales por cambio de domicilio, las cuales presentamos a este cuerpo colegiado conforme los siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Se autorizan las siguientes anuencias municipales en virtud de que los peticionarios solicitaron un cambio de domicilio:

- 1. CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.,** representado por el C. Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo con el GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA del domicilio ubicado en la calle Ruperto Martínez núm. 1247 pte., en la Colonia Centro, en Monterrey, Nuevo León al inmueble ubicado en la calle Aztlán núm. 632, en la Colonia Unidad Modelo, en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 36-006-001, asignándole el número 01/2015 de anuencia municipal por cambio de domicilio.
- 2. CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.,** representado por el C. Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo con el GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA del domicilio ubicado en la calle Pablo A. de la Garza núm. 2007, en la Colonia Argentina, en Monterrey, Nuevo León al inmueble ubicado en la calle Pablo A. de la Garza núm. 2634, en la Colonia Moderna, en Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 10-719-002, asignándole el número 02/2015 de anuencia municipal por cambio de domicilio.

**SEGUNDO:** Instrúyase a la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey para que elabore y expida las anuencias municipales por cambio de domicilio conforme a lo dispuesto por el artículo 35 del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**TERCERO:** Se instruye al Director de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento y al Director de Ingresos de la Tesorería Municipal para que previo el

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

pago de las contribuciones correspondientes, actualice el Padrón de Anuencias Municipales respecto de los cambios de domicilio aprobados.

**CUARTO:** Difúndanse los presentes acuerdos en la Gaceta Municipal de Monterrey, Nuevo León y en la página de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Atentamente. Monterrey, Nuevo León, a 08 de julio de 2015. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ALCOHOLES. SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT, Presidenta/ REGIDOR GENARO RODRÍGUEZ TENIENTE, Secretario/ REGIDOR RAÚL TONCHE USTANGA, Vocal/ REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA, Vocal/ (RÚBRICAS)".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Está a su consideración este segundo dictamen presentado por la Comisión de Espectáculos y Alcoholes, si tienen algún comentario favor de manifestarlo. No habiendo quién, se pone a consideración el contenido y el sentido del presente dictamen, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada, ¿en contra?, ¿abstenciones? **SE APRUEBA POR MAYORÍA**".

Nuevamente el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "La misma Comisión presenta un tercer y último dictamen. Solicita el uso de la palabra el Regidor Genaro Rodríguez Teniente, adelante Regidor".

**(Enseguida se transcribe el texto del TERCER DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ALCOHOLES, cuyos acuerdos fueron leídos por el Regidor Genaro Rodríguez Teniente).**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**

**PRESENTE:**

Los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Alcoholes del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en lo establecido en los artículos 29, fracciones II, III y IX, 30, fracciones IV, V y X, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, y los numerales 16, fracciones IV, VI y VIII, 17, fracciones I y II, 56, 58, fracción XIII, inciso a, 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la solicitud de anuencia municipal.

**ANTECEDENTES:**

El C. Benjamín Heladio Salazar Salazar, representante legal de la persona moral SERVICIOS DE ALIMENTOS MADONA, S.A. DE C.V., en fecha 11 de junio del 2015 presentó ante la Ventanilla Única de la Dirección de Inspección y Vigilancia la solicitud para la obtención de la anuencia municipal del establecimiento ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada núm. 6221, local 15, en la Colonia Cortijo del Río en

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Monterrey, Nuevo León, solicitado el giro del referido establecimiento como de Restaurante.

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, determina en el artículo 47 que es requisito previo para la expedición de las licencias o los permisos especiales, cambio de domicilio o giro, la obtención de la correspondiente anuencia municipal.

Que el artículo 36, fracción I, del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta, Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León determina que son obligaciones de los dueños de los establecimientos en los que se expendan o consuman bebidas alcohólicas y de sus administradores, empleados, operadores o representantes, las siguientes:

- I. Contar con la licencia o el permiso especial correspondiente que permita al establecimiento iniciar y realizar su actividad;

Que en la práctica no acontece, pues en el recorrido realizado por la Comisión de Espectáculos y Alcoholes del Ayuntamiento el día 3 de julio del 2015, se percataron que al momento de realizar la investigación dentro del establecimiento denominado Botanero Don Arturo, los sellos de clausura provisional estaban violados y había venta de bebidas alcohólicas, incumpliendo con lo establecido en el arábigo 36, fracción I, del Reglamento que Regula los Establecimientos de Venta Expendio o Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En ese tenor, la persona moral SERVICIOS DE ALIMENTOS MADONA, S.A. DE C.V. no cumple con lo establecido en el artículo 60, fracción I, de la Ley de Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, denotándose que el otorgamiento de la anuencia municipal por parte del Ayuntamiento quebrantaría la disposición de orden público e interés social.

Que en consecuencia, los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Alcoholes consideramos que no es factible otorgar la anuencia municipal a dicha persona moral en el establecimiento ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada núm. 6221, local 15, en la Colonia Cortijo del Río en Monterrey, Nuevo León al violentar lo establecido en el artículo 60 fracción I, de la Ley en comento. Por lo tanto, la Comisión antes referida, pone a consideración de este Órgano Colegiado los siguientes:

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

**ACUERDOS:**

**PRIMERO:** Se niega la solicitud de anuencia municipal a la persona moral SERVICIOS DE ALIMENTOS MADONA, S.A. DE C.V. con el giro de Restaurante en el establecimiento ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada núm. 6221, local 15, en la Colonia Cortijo del Río en Monterrey, Nuevo León, al violentar lo establecido en el artículo 60, fracción I, de la Ley de Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se instruye al Director de Inspección y Vigilancia notifique la presente resolución administrativa al C. Benjamín Heladio Salazar Salazar, representante legal de la persona moral SERVICIOS DE ALIMENTOS MADONA, S.A. DE C.V. con la cual se manifiesta la opinión en contra para el otorgamiento de la anuencia.

**TERCERO:** Difúndanse los presentes acuerdos en la Gaceta Municipal de Monterrey, Nuevo León; así mismo en la página de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Atentamente. Monterrey, Nuevo León, a 08 de julio de 2015. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y ALCOHOLES. SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT, Presidenta/ REGIDOR GENARO RODRÍGUEZ TENIENTE, Secretario/ REGIDOR RAÚL TONCHE USTANGA, Vocal/ REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA, Vocal/ (RÚBRICAS)".

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: "Está a su consideración este tercer y último dictamen de la Comisión de Espectáculos y Alcoholes, si algún miembro de este Ayuntamiento tiene algún comentario favor de manifestarlo. No habiendo quién, se pone a su consideración el contenido y el sentido del presente dictamen, los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**".

.....  
.....

**PUNTO CINCO  
DEL ORDEN DEL DÍA**

Manifestando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: "Enseguida pasamos al punto de Asuntos Generales, por lo anterior, si algún integrante de este Ayuntamiento tiene algún asunto en lo general sírvase manifestarlo. Solicita el uso de la palabra el Regidor Sergio Cavazos".

<p>Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.</p>
--



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

En uso de la palabra el C. REG. SERGIO CAVAZOS MARTÍNEZ dijo: “Buenas tardes. Como ustedes saben, soy integrante del Consejo Consultivo Ciudadano de Atención al Adulto Mayor, cuya creación fue aprobada en la Sesión Ordinaria por este Ayuntamiento, el pasado día 28 de agosto del 2014, y quiero hacer de su conocimiento que en fecha 15 de abril de este año, en sesión de este Consejo, los integrantes de dicho Órgano estimaron conveniente recomendar a la siguiente administración municipal la permanencia de la Ciudad del Adulto Mayor, fundada el 27 de Noviembre del 2014, ubicada en el antiguo Parque Canoas con una extensión de 5,752 m2 y 1,145 m2 de construcción, y voy a explicar los siguientes motivos: Dicho espacio atiende en promedio 100 personas diariamente y sus principales actividades son las siguientes: Terapia Ocupacional: Mantener en funcionamiento las actividades de la vida diaria con pintura, piñatas, arreglos navideños y bisutería. Actividades Artísticas: Desarrollar íntegramente a las personas adultas mayores colaborando en el descubrimiento de todas sus potencialidades para un envejecimiento exitoso, con actividades como coro, teatro, baile y música. Activación Física: Incorporar herramientas para el mantenimiento de las capacidades funcionales del adulto mayor con acondicionamiento físico y acu aerobics. Capacitación: Explorar áreas nuevas de conocimiento y desarrollo personal con computación, alfabetización, derechos humanos y círculos de lectura. Actividades recreativas: Integración de grupos para actividades fuera del centro. Atención a la Salud: Facilitar la información para el óptimo desarrollo y cuidado del adulto mayor en sus diferentes ámbitos de salud con odontología, atención médica, atención psicológica y taller de memoria, y por último Talleres Productivos con huertos familiares, jardinería y repostería. Por todo lo anterior, en mi calidad de Presidente de la Comisión de Grupos Vulnerables, y atendiendo la recomendación del Consejo Consultivo Ciudadano de Atención al Adulto Mayor, me permito hacer constancia de las bondades de éste espacio dedicado a los Adultos Mayores del Municipio de Monterrey. Es cuanto señor Secretario y muchas gracias”.

Expresando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: “Sobre este asunto en general, si algún miembro de este Ayuntamiento desea hacer un comentario. ¿Sobre este tema?”.

Se escucha decir al C. REG. IGNACIO HÉCTOR DE LEÓN CANIZALES: “No”.

Manifestando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: “Si Regidor, si les pediría a los Regidores y Regidoras buscar esos mecanismos que propone nuestro Regidor Sergio Cavazos, sobre todo por los beneficios que han traído distintos programas, y no se trata de ninguna manera de forzar o de tratar de imponer alguna política pública, sino que al contrario, precisamente al existir una política pública que trae un respaldo de estudio, que trae respaldo de seguimiento, de análisis y de evaluación, la propia política pública se impone por encima de cualquier administración, en ese sentido es que celebro el pronunciamiento del Regidor, y bueno pues espero que se puedan encontrar esos mecanismos, y además le solicito al Secretario del Ayuntamiento, que a través de estas reuniones de transición, bueno pues se haga llegar el sentir del Regidor Sergio Cavazos”.

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.
---





**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

El C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Tomo nota Alcaldesa, y con mucho gusto lo vemos en los trabajos de transición. ¿Para este mismo tema algún miembro del Ayuntamiento que desee hacer uso de la palabra? Para otro tema ha solicitado el uso de la palabra el Regidor Ignacio de León Canizales, adelante Regidor”.

En uso de la palabra el C. REG. IGNACIO HÉCTOR DE LEÓN CANIZALES expresó: “Buenas tardes. Integrantes de este Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, me permito poner a su consideración una propuesta que a raíz de una petición hecha por un grupo de historiadores de nuestra ciudad, encauzados por el médico Pablo Ramos y el licenciado Ahmed Valtier en la cual piden nuestra anuencia para nombrar a Monterrey como Municipio Histórico, ‘Ciudad Heroica’, por los hechos ocurridos hace 167 años, cuando el Ejército Mexicano y regiomontanos combatieron contra el ejército invasor norteamericano en defensa de la integridad y soberanía de México y de Monterrey en 1946. Por lo tanto pido se turne a la Comisión respectiva para iniciar los trabajos de estudiar la viabilidad de la misma. Es cuanto”.

Expresando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: “Muy bien ¿Sobre este mismo tema, algún miembro de este Ayuntamiento que desee hacer uso de la palabra? Solicita el uso de la palabra la Síndico Irasema Arriaga, adelante Síndico”.

Acto seguido la C. SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT comentó: “Me uno a la propuesta, aquí, del Regidor y bueno, pues que se haga la entrega formal a la Comisión que usted pertenece, en el caso del Partido Acción Nacional estamos en la mejor disposición de apoyar esta propuesta que ha presentado usted al Cabildo. Muchas gracias”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Recibimos el escrito del Regidor para turnarlo a la Comisión de Educación y Cultura”.

El C. REG. IGNACIO HÉCTOR DE LEÓN CANIZALES dijo: “Claro que sí”.

Sigue expresando el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: “¿Algún otro miembro de este Ayuntamiento? Solicita el uso de la palabra el Síndico David Rex, adelante Síndico”.

En uso de la palabra el C. SÍNDICO PRIMERO DAVID REX OCHOA PÉREZ dijo: “Muchas gracias. Solamente para pedir que los cambios que están, que se acaban de realizar en la Administración, en términos de la Secretaría de Administración, nos ayuden para aclararles también a la ciudadanía, los problemas que hemos tenido con respecto a algunos servicios que no han sido responsabilidad de esta Administración, sino que han sido otras situaciones a las que hemos estado expuestos, y pues que actuemos de manera contundente contra quien resulte responsable de estas situaciones. Muchas gracias”.

Expresando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: “Así es, Regidor, a los integrantes del Ayuntamiento, ya se está actuando, no nada más por parte de la Secretaría de Administración, sino también por nuestra Dirección Jurídica, toda vez que sufrimos un daño como Municipio, ya que se interrumpieron los servicios de telefonía e Internet, y bueno pues más tarde lo constatará o aquí mismo lo puede constatar el

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Tesorero, tenemos a la fecha cubiertos los pagos completamente, tanto de lo que es telefonía como el servicio de Internet, la fecha de vencimiento del siguiente recibo es el 30 de julio, es la fecha de vencimiento, sin embargo bueno pues ya estamos analizando cuáles son las medidas que tomará el Municipio porque no podemos permitir que algo así suceda y más tratándose de servicios que se brindan directamente al ciudadano, estamos precisamente en eso, y bueno pues aquí el Secretario del Ayuntamiento tiene lo que es la parte jurídica, lo que es Tesorería pues cuenta con todos los instrumentos y documentos para comprobar el cumplimiento de las obligaciones por parte del Municipio”.

A lo que el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “¿Algún otro miembro del Ayuntamiento que desee hacer uso de la palabra en otro tema?”.

.....  
 .....

**PUNTO SEIS  
DEL ORDEN DEL DÍA**

Acto seguido el C. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO dijo: “Concluidos los puntos del orden del día, se solicita a la Presidenta Municipal clausure los trabajos de esta sesión”.

Manifestando la C. PRESIDENTA MUNICIPAL: “Regidores, Regidoras, Síndico y Síndica, agotado el orden del día para la celebración de esta Sesión Ordinaria y siendo las quince horas con cincuenta y cinco minutos, me permito declarar clausurados los trabajos de la misma, no sin antes, permitirme felicitar por anticipado a todos los abogados, ya que el próximo doce de julio es el día del abogado. Muchas felicidades a todos los que ejercen esta honorable profesión. Es cuanto”. Doy fe.- - -



**AYUNTAMIENTO  
ADMINISTRACIÓN 2012-2015**

Esta hoja corresponde al Acta Núm. 17 de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, celebrada en fecha 09 de julio de 2015.