



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
PRESENTE. -**

Los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria y de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V, VII y XI, 37, fracción III, incisos b), c) y h), 38, 40, fracción I y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 23, 25, fracción I, incisos a), b), c) y m), XIII, incisos c), e) y g), 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado el **DICTAMEN RESPECTO A LA CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA PARA LA EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**, con base en el siguiente:

**A N T E C E D E N T E**

- I. Que, en fecha 25-veinticinco de noviembre del 2022-dos mil veintidós, el Lic. Luis Donaldo Colosio Riojas, Presidente Municipal de Monterrey, presentó en la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, una Iniciativa de **EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**, con el objetivo de regular el establecimiento de lineamientos urbanísticos conforme a los cuales la administración pública municipal pueda ejercer sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano en todo el territorio municipal; la administración y vigilancia para la adecuada aplicación del Plan o Programa de Desarrollo Urbano municipal vigente, su centro de Población y los Planes o Programas Parciales que de ellos deriven, garantizando el respeto de los objetivos que en ellos se plantean; delimitar las atribuciones y responsabilidades de las diversas autoridades competentes y órganos de gobierno municipal, en materia de desarrollo urbano; y establecer lineamientos o restricciones para quienes pretendan realizar acciones en materia de

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



desarrollo urbano, asentamiento humano y ordenamiento territorial dentro del territorio municipal.

Por lo anterior, y

## CONSIDERANDO

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

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

**TERCERO.** Que el artículo 227 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, refiere que, para la aprobación y expedición de los reglamentos municipales, el Ayuntamiento debe sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley en mención, y con las siguientes bases generales:

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



*I. Que los ordenamientos respeten los derechos humanos y sus garantías, consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado, así como los derechos humanos;*

*II. Que los ordenamientos sean congruentes y no contravengan o invadan disposiciones o competencias federales o estatales;*

*III. Que tengan como propósito fundamental la seguridad, el bienestar y la tranquilidad de la población;*

*IV. Que su aplicación fortalezca al Gobierno Municipal;*

*V. Informar a la comunidad del inicio del proceso de la consulta pública especificando los principales cambios del Reglamento Municipal o la iniciativa del Reglamento. El aviso deberá ser publicado en el Periódico Oficial, así mismo en dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 2-dos días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página. El aviso del inicio de la consulta pública también podrá hacerse en los medios electrónicos y redes sociales.*

*Las iniciativas o reformas a los Reglamentos estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 15-quince días hábiles como mínimo, en las oficinas de la autoridad municipal, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto de la iniciativa del Reglamento Municipal o reformas, los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones.*

*VI. Que en su articulado se incluya la formación y funcionamiento de unidades administrativas municipales, responsables de la inspección y vigilancia del cumplimiento de los reglamentos, así como de la aplicación de sanciones cuando proceda;*



*VII. Que la normatividad de la administración y de los servicios públicos municipales tengan como propósito primordial la eficiencia de los mismos y el mejoramiento general de la población del Municipio;*

*VIII. Que esté prevista la más idónea difusión de sus principales ordenamientos; y*

*IX. Que incluyan un Capítulo sobre Recurso de Inconformidad, que permita a los particulares fundamentar sus impugnaciones contra actos de la autoridad.*

*Los particulares o las autoridades podrán, independientemente de los recursos administrativos o judiciales que procedan, acudir a denunciar la violación de las bases antes señaladas en la expedición de algún reglamento, al Congreso del Estado, quien podrá, en su caso, solicitar al Ayuntamiento la modificación o derogación de los ordenamientos correspondientes.*

**CUARTO.** Que de acuerdo con el artículo 32, primer párrafo, de la Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León las Comisiones Municipales harán públicos, las disposiciones y análisis, así como los dictámenes que emitan y las autorizaciones y exenciones, con la finalidad de recabar las opiniones y comentarios de los sectores interesados. Y que, para tal efecto se establece como plazo mínimo el de 20-veinte días hábiles.

Sin embargo, la determinación de dichos plazos mínimos deberá tomar en consideración el impacto potencial de las disposiciones que se promueven, su naturaleza jurídica y ámbito de aplicación, entre otros elementos que se consideren pertinentes y que deberán establecerse mediante disposiciones de carácter general.

**QUINTO.** Que la propuesta de **EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**, que consiste en lo que a continuación se transcribe:

#### **“REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



## ÍNDICE

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I

GENERALIDADES Art. 1 - 5

### TÍTULO II

#### DE LA ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

##### CAPÍTULO I

ZONIFICACIÓN PRIMARIA Art. 6 - 9

##### CAPÍTULO II

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Art. 10 - 12

##### CAPÍTULO III

USOS Y DESTINOS DEL SUELO Art. 13 - 16

##### CAPÍTULO IV

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO Art. 17 - 20

#### SECCIÓN PRIMERA

DE LOS USOS CONDICIONADOS Art. 21

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



SECCIÓN SEGUNDA  
DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES Art. 22 - 29

SECCIÓN TERCERA  
DE LA HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Art. 30

**TÍTULO III**  
**DE LAS NORMAS DE CONTROL**

CAPÍTULO I  
USOS Y DESTINOS DEL SUELO Art. 31 - 38

CAPÍTULO II  
DENSIDADES Y LINEAMIENTOS Art 39 - 49

CAPÍTULO III  
NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO Art 50 - 77

CAPÍTULO IV  
ALINEAMIENTOS VIALES Art. 78

CAPÍTULO V  
CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

SECCIÓN PRIMERA

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE Art. 79

SECCIÓN SEGUNDA

DESARROLLO SUSTENTABLE Art. 80 - Art. 86

SECCIÓN TERCERA

REGENERACIÓN URBANA Art. 87

**TÍTULO IV**

**DEL PATRIMONIO CULTURAL**

**CAPÍTULO ÚNICO**

PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO Art. 88 - Art. 92

**TÍTULO V**

**DEL IMPACTO AMBIENTAL**

**CAPÍTULO ÚNICO**

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO Art. 93 - Art. 96

**TÍTULO VI**

**DE LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL**

**CAPÍTULO I**

VIALIDAD Art. 97 - Art. 113



CAPÍTULO II

DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD Art. 114 - Art. 118

CAPÍTULO III

ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO Art. 119 - Art. 122

CAPÍTULO IV

INFRAESTRUCTURA Art. 123 - Art. 137

CAPÍTULO V

ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD Art. 138 - Art. 140

CAPÍTULO VI

DESTINOS DE EQUIPAMIENTO URBANO Art. 141 - Art. 145

CAPÍTULO VII

DE LA IMAGEN URBANA Art. 146 - 151

TÍTULO VII

DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I

LICENCIAS Art. 152 - Art. 159

CAPÍTULO II

FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO Art. 160 - Art. 177

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey





CAPÍTULO III

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

Art. 178 - Art. 179

CAPÍTULO IV

DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN Art. 180 - Art. 189 BIS

CAPÍTULO V

OTROS TRÁMITES Art. 190 - Art. 193

TÍTULO VIII

**DEL TRÁMITE DE LICENCIAS POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Art. 194 - Art. 197

CAPÍTULO II

DE LOS SUJETOS OBLIGADOS Art. 198 - Art. 200

CAPÍTULO III

DEL SISTEMA Art. 201 - Art. 205

CAPÍTULO IV

DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN



SECCIÓN I Art. 206 - Art. 207

SECCIÓN II

DE LA AUTOCLASIFICACIÓN E INGRESO Art. 208

SECCIÓN III

DEL PROCEDIMIENTO Art. 209 - Art. 210

### **TÍTULO IX**

**DE LAS LICENCIAS BAJO LA MODALIDAD DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS (SARE)** Art. 211 - Art. 220

### **TÍTULO X**

**DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

### **CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES** Art. 221 - Art. 225

### **CAPÍTULO II**

**MEDIDAS DE SEGURIDAD** Art. 226 - Art. 227

### **CAPÍTULO III**

**INFRACCIONES** Art. 228

### **CAPÍTULO IV**

**SANCIONES** Art. 229 - Art. 236

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

## **CAPÍTULO V**

**INSPECCIÓN Y VIGILANCIA** Art. 237 - Art. 241

## **CAPÍTULO VI**

**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO** Art. 242 - Art. 250

## **CAPÍTULO VII**

**DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LOS TÉRMINOS** Art. 251 - Art. 256

## **CAPÍTULO VIII**

**DENUNCIA, REPORTE O QUEJA CIUDADANA** Art. 257 - Art. 262

## **CAPÍTULO IX**

**DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD** Art. 263

## **TRANSITORIOS**

# **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

## **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I**

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**

**AYUNTAMIENTO 2021-2024**

**Página 11 de 229**



## GENERALIDADES

**Artículo 1.-** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social, y tienen por objeto:

- I. Regular el establecimiento de lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal podrá ejercer sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano en todo el territorio municipal;
- II. La administración y vigilancia para la adecuada aplicación del Plan o Programa de Desarrollo Urbano municipal vigente, su centro de Población y los Planes o Programas Parciales que de ellos deriven, garantizando el respeto de los objetivos que en ellos se plantean;
- III. Delimitar las atribuciones y responsabilidades de las diversas autoridades competentes y órganos de gobierno municipal, en materia de desarrollo urbano;
- IV. Establecer lineamientos o restricciones para quienes pretendan realizar acciones en materia de desarrollo urbano, asentamiento humano y ordenamiento territorial dentro del territorio municipal.

Lo anterior se sujetará a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente, los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano derivados de los antes citados aplicables en el territorio municipal, así como las demás disposiciones federales y estatales aplicables de carácter general relacionados en la materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial.

**Artículo 2.-** En materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano tendrán aplicación preferente las siguientes disposiciones:

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



- I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente;
- IV. Ley General de Cambio Climático;
- V. Ley General de Movilidad y Seguridad Vial;
- VI. Ley Agraria;
- VII. Ley de Vivienda;
- VIII. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- IX. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- X. Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León;
- XI. Ley Ambiental del Estado de Nuevo León;
- XII. Ley de Cambio Climático del Estado de Nuevo León;
- XIII. Ley para la Protección de los Derechos de las personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León;
- XIV. Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;
- XV. Normas Oficiales Mexicanas;
- XVI. Plan o Programa Metropolitano 2000 - 2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey vigente o el que lo abrogue;
- XVII. Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano Municipal vigente;
- XVIII. Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se deriven del Plan o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

Se aplicarán paralelamente, y en lo que no sean contradictorios a las Normas de este Reglamento, las disposiciones de los siguientes ordenamientos y los demás que sean aplicables:

- I. Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey;
- II. Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana;

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



- III. Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey;
- IV. Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey;
- V. Reglamento que Regula el Procedimiento Único de Inconformidad en el Municipio de Monterrey;
- VI. Reglamento de Inspección y Vigilancia.

En lo no previsto en la Ley, en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Municipal, en los Planes parciales derivados del anterior o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente, tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, en lo que respecta a las formalidades de las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de las pruebas en los procedimientos administrativos o recursos administrativos, así como los demás actos procesales.

**Artículo 3.-** La aplicación del presente Reglamento corresponde a las siguientes autoridades:

- I. A la persona titular de la Presidencia Municipal;
- II. A la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por conducto de la persona titular de esta Dependencia Municipal, que se auxiliará con el personal adscrito a las Direcciones que se indiquen en el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, así como de las coordinaciones y jefaturas correspondientes;
- III. A la Secretaría del Ayuntamiento por conducto de la persona titular de la Dirección de Asuntos Jurídicos y la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia;
- IV. A la Secretaría de Innovación y Gobierno Abierto, y, por conducto de su Titular, a las personas titulares de la Dirección de Participación Ciudadana, de la Dirección de Gobierno Digital y de la Dirección de Mejora Regulatoria.

**Artículo 4.-** Las autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento, dentro de sus funciones, serán las personas titulares de las siguientes dependencias:

- I. La persona titular de la Presidencia Municipal es competente para:

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



- a. Promulgar los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de competencia Municipal y ordenar su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León; solicitar su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; solicitar su incorporación en el Sistema de Información Territorial y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;
  - b. Promulgar el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y ordenar su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León;
  - c. Promover los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de competencia Municipal, así como su ejecución en las acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento;
  - d. Suscribir los convenios y demás actos jurídicos que sean necesarios y que tengan injerencia en el proceso de planeación y aplicación del Plan y/o Programa de Desarrollo Urbano Municipal, los Planes y/o Programas Parciales derivados del mismo y éste Reglamento;
  - e. Vigilar la integración y operación de las dependencias y órganos de la Administración Pública Municipal, para la injerencia y aplicación del presente Reglamento;
  - f. Las demás que le confieran la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y demás disposiciones legales y de carácter general aplicables a la materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- II. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible es competente para:
- a. Administrar y aplicar el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente, el Plan y/o Programas Parciales que deriven del mismo;
  - b. Vigilar el cumplimiento de las Normas de este Reglamento, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Construcción, Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; Reglamento de Protección



- Ambiental e Imagen Urbana; Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey; Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey; Reglamento que Regula el Procedimiento Único de Inconformidad en el Municipio de Monterrey; y demás disposiciones;
- c. Otorgar o negar, con base en el Plan y/o Programa de Desarrollo Urbano Municipal vigente y los Planes y/o Programas Parciales que deriven del mismo, las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás trámites que establezca el presente Reglamento y los demás Reglamentos Municipales, en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
  - d. Promover mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación, vigilancia y evaluación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los que emanen de ellos;
  - e. Promover acciones de participación ciudadana en el financiamiento en obras de desarrollo urbano;
  - f. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda, así como las demás que la administración municipal señale;
  - g. Las anteriores facultades podrán ser delegadas a los titulares de las unidades administrativas que dependan de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, publicándolo en la Gaceta Municipal de tal manera que quede constancia;
  - h. Las demás que le confieran la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y demás disposiciones legales y de carácter general aplicables a la materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- III. Las personas titulares de la Dirección de Asuntos Jurídicos y la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento serán competentes para:





- a. Aplicar las normas y atribuciones descritas en el Reglamento Interno de Control Regulatorio y Vigilancia del Municipio de Monterrey que regulan la materia de desarrollo urbano a nivel municipal, así como observar lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- IV. La persona titular de la Secretaría de Innovación y Gobierno Abierto, por conducto de la Dirección de Participación Ciudadana, Dirección de Gobierno Digital y la Dirección de Mejora Regulatoria, serán competentes para:
- a. Fomentar, junto a la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento, la participación ciudadana en los Programas de Obras y Desarrollo Urbano Sostenible;
  - b. Coordinar el diseño y gestión, junto con la Secretaría del Ayuntamiento, de las plataformas tecnológicas para la participación ciudadana del Municipio;
  - c. Coordinar el diseño, gestión y actualización de la plataforma tecnológica, así como diseñar la implementación de la mudanza digital de trámites y servicios a cargo de la Administración Pública Municipal, en colaboración con la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible;
  - d. Diseñar y coordinar los mecanismos necesarios para promover la participación organizada de la ciudadanía en las actividades relacionadas con los servicios y funciones del Municipio, así como las del desarrollo comunitario y las relativas a consultas públicas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, en cualquiera de las modalidades establecidas y en los términos señalados por los Reglamentos, el Ayuntamiento o la persona titular de la Presidencia Municipal, en los términos que establece la Ley;
  - e. Publicar los resultados de las consultas públicas en temas de desarrollo urbano en el portal electrónico correspondiente, así como entregar los resultados a las Dependencias Municipales y Paramunicipales para la toma de decisiones basadas en datos; y
  - f. Las demás que pudieren aplicar de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de la Administración Pública Municipal del Municipio de Monterrey.

**Artículo 5.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:**

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



- I. **Accesibilidad Universal:** La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con capacidades diferentes en condiciones de igualdad y equidad; en esta materia, el presente Reglamento remite al Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey;
- II. **Acciones de crecimiento:** Es la política urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física del centro de población del Municipio de Monterrey, así mismo es el crecimiento del centro de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en un uso o destinos específicos, así como los cambios en la utilización de áreas, lotes o predios, las acciones de urbanización, construcción y edificación, mismas que se describen en el tercer párrafo del Artículo 202 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- III. **Acciones de conservación:** La acción que tiene por objeto mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las zonas urbanas de los centros de población, incluyendo sus valores arqueológicos, históricos y culturales, preservar la cultura y la forma de vida de las zonas o distritos que se determinen en el plan o programa de desarrollo urbano municipal y/o en los planes o programas parciales;
- IV. **Acciones de consolidación:** Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamientos que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;
- V. **Acciones de mejoramiento:** Política urbana o acciones dirigidas a reordenar, renovar, rehabilitar y/o proteger las zonas deterioradas física o funcionalmente, o en aquellas de incipiente desarrollo o subutilizadas del territorio municipal, así como el dotarlas de infraestructura, equipamientos y servicios; también quedan comprendidas en estas acciones la regularización de los asentamientos humanos;



- VI. **Acera o Banqueta pública:** Es la parte de la vía pública, ubicada paralelamente entre el arroyo vial o de circulación vehicular y la colindancia con un lote o predio, y que sirve para la circulación o el tránsito de personas en forma peatonal, y para la instalación de la infraestructura de uno o más servicios públicos o privados, se compone de: cordón, peatón vía, franja ajardinada o de servicios y, en algunos casos, también puede incluir una ciclo vía;
- VII. **Actos:** Comunicaciones, procedimientos, trámites, servicios y actos jurídicos, en los cuales los solicitantes y, los servidores públicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible utilicen la firma electrónica avanzada o firma autógrafa;
- VIII. **Actuaciones electrónicas:** Notificaciones, citatorios, requerimientos, solicitud de información o documentos y en su caso, las resoluciones administrativas definitivas que se emitan en los trámites de licencias por medios de comunicación electrónica, contenido en el Título VIII, de este Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey;
- IX. **Alineamiento:** Es la delimitación señalada gráficamente por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano sobre el plano autorizado de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, o bien mediante un acuerdo o resolución, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones o servicios públicos, infraestructura y equipamiento, que el propietario o poseedor del lote, unidad de propiedad privativa o predio, está obligado a dejar libre de construcción u obstrucciones;
- X. **Alineamiento Vial o Derecho de vía:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Monterrey, o en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el o los instrumentos de planeación antes citados; el Reglamento para las



Construcciones del Municipio de Monterrey y las demás disposiciones generales aplicables;

- XI. **Altura:** En una edificación, es la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural, medida en cada punto de desplante de la construcción, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo de la edificación. En una barda o instalación, será la medida vertical desde cualquier punto de su desplante, a partir del nivel de terreno natural, hasta su punto más alto, debiéndose de considerar lo que establece el artículo 361 último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- XII. **Ampliación de edificación:** El incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación, ya sea con losa, lámina u otro material que cubra un área de un lote, predio o unidad de propiedad privativa;
- XIII. **Aprovechamiento:** El uso de suelo, destino del suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, unidad de propiedad privativa, una edificación o parte de ella;
- XIV. **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro superior de 5-cinco centímetros, medido a una altura de 1.20-un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo;
- XV. **Arbusto:** Aquella especie vegetal perenne con altura máxima de 3-tres metros;
- XVI. **Área Libre Complementaria (ALC):** Es un área que se debe destinar cuando se solicita o autoriza la densificación en lotes que forman parte o están dentro de fraccionamientos previamente autorizados, que impliquen nuevas construcciones. Es un área libre de desplante de la edificación (libre de construcción en el suelo y subsuelo), y esta superficie no será contabilizable para el área libre del cálculo del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV, tienen como objeto, entre otros, la integración del inmueble al espacio público, para formar sendas peatonales, corredores verdes o parques de bolsillo.



XVII. **Área No Urbanizable:** Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico y/o garantizar la seguridad física de las personas y sus bienes. Las áreas no urbanizables son:

- a) Por Preservación Ecológica: en ésta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona; en estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas;
- b) Por Riesgos: superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgos Estatal y/o de este Municipio de Monterrey, como zona de riesgo no mitigable y por lo tanto se clasifica como no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 136, fracción III, inciso c) y 178, tercer párrafo, de la Ley antes citada;
- c) Por Pendientes Mayores a 45%-cuarenta y cinco por ciento: superficie de suelo que presenta pendientes naturales topográficas mayores al 45%-cuarenta y cinco por ciento, y de conformidad con el Artículo 136, fracción III, inciso d) de la Ley antes citada, no son urbanizables; y
- d) Las demás disposiciones aplicables.

XVIII. **Área Urbana o Urbanizada:** Territorio ocupado por los asentamientos humanos dotados con redes de infraestructura, equipamiento y servicios, con la aprobación de la autoridad competente, así como la superficie de suelo ubicada dentro del centro de población que desempeña una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente;



- XIX. **Área Urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano:** Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población del Municipio de Monterrey que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, se determinan en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, su extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para la expansión;
- XX. **Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos a los destinos de suelo, y que podrá ser enajenada a terceros una vez que haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables;
- XXI. **Arroyo vial o calzada:** Es el espacio que existe entre dos aceras o banquetas de una vía pública o privada, o entre una acera y el camellón o separador físico, que sirve para carriles de circulación vehicular motorizada, de ciclistas, de tracción animal, entre otros, así como para alojar la infraestructura de algunos servicios públicos;
- XXII. **Autoclasificación:** Determinación que realiza el solicitante respecto del tipo de trámite que pretende gestionar mediante el trámite de licencias por medios de comunicación electrónica;
- XXIII. **Barda:** Obra, construcción o materiales que sirven para encerrar un área o delimitar físicamente un predio, lote o unidad de propiedad privativa, en una o más de sus colindancias, no tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso;
- XXIV. **Buzón electrónico municipal:** Espacio reservado dentro del Sistema de los trámites de licencias por medios de comunicación electrónica, contenido en el Título VIII, de este Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey en donde se almacenan y muestran las auto-clasificaciones, registros y solicitudes ingresadas en el citado Sistema para el uso interno del Municipio;



- XXV. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drenan los escurrimientos de carácter efímero o perenne correspondientes a una determinada cuenca;
- XXVI. **Capa o Cobertura Vegetal:** Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo;
- XXVII. **Carretera:** Vía pública de por lo menos dos carriles de circulación, pavimentada y dispuesta para el desplazamiento de bienes y personas, y que sirve para comunicar dos o más centros de población; en el caso de Monterrey sólo se clasifica con esta categoría la Carretera Nacional número 85;
- XXVIII. **Centro de Apuestas:** Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el blackjack, el póker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste, también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente;
- XXIX. **Casa de Asistencia:** Es aquel inmueble habitado por el propietario o poseedor quien mediante una pensión o contraprestación, cualquiera que sea su denominación, da alojamiento temporal a personas, con o sin servicio de alimentos, o servicios complementarios de lavado de ropa, en la que la preparación y consumo de alimentos serían prestados en las áreas comunes de la casa;
- XXX. **Centro Metropolitano:** También llamada Zona Centro, es la zona delimitada por la Av. Colón al norte, por la prolongación de la Av. Colón al nororiente, por la Av. Constitución al sur y suroriente, y por la Av. Venustiano Carranza al poniente, se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan;
- XXXI. **Centro de Barrio (CBa):** Zonas en donde se podrá instalar el comercio de barrio de los descritos en el Artículo 34 de este Reglamento, y los destinos de suelo que señala el Artículo 156, tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento



Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos urbanísticos correspondientes y/o en su modificación;

- XXXII. **Clave Única:** Cadena alfanumérica generada, única e irrepetible, cuyo objeto es facilitar el proceso de autenticación de una persona que utiliza el sistema de los medios de comunicación electrónica para tramitar una licencia de uso de edificación, u otras licencias y/o permisos, que se permitan utilizando este medio;
- XXXIII. **Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable, y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote, predio o unidad de propiedad privativa, se puede expresar en porcentaje y se puede denominar abreviadamente con las iniciales “CAAV”. Cuando menos el 50 % de este lineamiento se ubicará preferentemente al frente del lote, predio o unidad de propiedad privativa, o en uno de sus costados;
- XXXIV. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un lote, predio o unidad de propiedad privativa, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación con losa o techo ubicada sobre el nivel de terreno natural, entre la superficie total del lote, predio o unidad de propiedad privativa;
- XXXV. **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie de construcción que puede tener una edificación, en relación a la superficie total de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total del lote, predio o unidad de propiedad privativa. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, construida, por construir o ambas, incluyendo terrazas y bolados de los pasillos;





- XXXVI. **Comercio de Barrio (CB):** Uso de suelo que se aplica a sitios específicos, con uso de suelo permitido o condicionado según lo previsto en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Planes o Programas parciales, en este Reglamento, o en las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos para la ubicación de usos comerciales y de servicios complementarios a la vivienda. En los nuevos fraccionamientos o colonias, su localización se definirá en la autorización de los proyectos urbanísticos correspondientes y/o en su modificación;
- XXXVII. **Corredor Biológico (CBI):** Los corredores biológicos son áreas de vegetación no alteradas significativamente por la acción del ser humano o que requieren ser preservados o restaurados a lo largo de cuerpos de agua, permanentes o temporales, con el objeto de permitir el flujo genético entre individuos de flora o fauna de dos o más regiones o ecosistemas;
- XXXVIII. **Corredor Urbano (CU):** Zona limitada por predios, lotes o unidades de propiedad privativa que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer diversos usos y destinos del suelo y de edificaciones comerciales y/o de servicio, habitacionales de alta densidad o de equipamiento urbano, según lo señalado en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente o en los Planes o Programas parciales;
- XXXIX. **Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI):** Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y/o de servicios, así como el uso habitacional, según lo señalado en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes parciales;
- XL. **Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI):** Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades colectoras y principales, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y/o de servicio, así como el uso habitacional, según lo señalado en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes parciales;



- XLII. **Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI):** Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades subcolectoras y algunas vialidades locales, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y/o de servicio complementarios a la función habitacional, que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona, según lo señalado en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes parciales;
- XLIII. **Cuota:** El equivalente al importe en moneda nacional de una Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente en el Municipio de Monterrey al imponerse una sanción de multa o al realizarse el pago de los derechos municipales;
- XLIV. **Densidad Habitacional bruta:** Es el lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea permisible que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano, en el Plan y/o Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L., vigente, o en los Programas o Planes parciales correspondientes;
- XLV. **Densidad de vivienda:** Lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser densidad bruta o densidad neta;
- XLVI. **Densidad Habitacional neta:** Es el lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote o unidad de propiedad privativa, la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al habitacional unifamiliar;
- XLVII. **Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;
- XLVIII. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, lotes o predios del centro de población del Municipio de Monterrey, según se determine en el Plan y/o



Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes parciales;

- XLVIII. **Dirección General para un Desarrollo Verde:** Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León;
- XLIX. **Dirección de Asuntos Jurídicos:** Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León;
- L. **Dirección de Protección Civil:** Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía del Municipio de Monterrey, Nuevo León;
- LI. **Edificación:** Es aquella obra en proceso de construcción, o ya terminada, que se encuentre dentro de un lote, predio o unidad de propiedad privativa; la edificación puede ser habitacional, comercial, de servicios, industrial, de infraestructura o equipamiento urbano;
- LII. **Equipamiento Urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;
- LIII. **Equipamientos y Servicios (ES):** Zonas o predios señalados en el Plan y/o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes parciales, con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública;
- LIV. **Espacios Abiertos y Áreas Verdes (EA):** Son aquellas áreas que comprenden a los parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Plan y/o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas y/o Planes parciales;

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



- LV. **Espacio Público:** Áreas o inmuebles públicos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso garantizado y libre tránsito; así como a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Son aquellas áreas que comprenden las vías públicas, banquetas, parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de circulación, reunión, esparcimiento, deporte y recreación, según lo señalado en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes parciales;
- LVI. **Estancia Infantil:** Establecimiento de atención social comunitaria atendida por el propietario o poseedor del inmueble destinado exclusivamente al cuidado y atención de niños de hasta cinco años once meses de edad, que tiene como finalidad apoyar a las madres que trabajan, buscan empleo o estudian y a los padres solos. Éstas instituciones pueden funcionar dentro de los programas sociales de las dependencias e instituciones públicas de desarrollo, seguridad y asistencia social;
- LVII. **Estudio de Movilidad:** Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tiene efectos sobre la movilidad, su contenido debe basarse en el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y en este Reglamento;
- LVIII. **Firma Electrónica:** Información electrónica consignada en un mensaje de datos, adjuntados al mismo por cualquier tecnología, que son utilizados para identificar al firmante o persona que realiza una solicitud o petición, o presenta la información a que se refiere el mensaje y que produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa, se utilizará para las solicitudes que se realizan mediante el sistema de comunicación electrónica;
- LIX. **Fraccionamiento:** Toda división de predios o lotes en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable,



drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva y demás que exija la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cada tipo de fraccionamiento;

- LX. **Guardería Infantil:** Establecimiento educativo, de gestión pública o privada, que forma a niños de hasta cinco años once meses de edad. Los encargados de supervisar a los menores son profesionales en el área de la educación temprana y/o educación preescolar y su trabajo consiste no sólo en supervisar a los niños y proveerlos de los cuidados necesarios de su edad, sino también el alentarlos a aprender de una manera recreativa;
- LXI. **Hotel:** Edificación destinada al alojamiento temporal, en la que además se cuenta con algunas instalaciones complementarias como: estacionamiento agrupado (isla, edificación o parte de ella), restaurante, piscina, área de convenciones y/o reuniones, entre otras;
- LXII. **Impacto a la Movilidad:** Efecto o alteración de un área determinada debido a la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vía pública, causada por la realización de una construcción o por el uso de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
- LXIII. **Impacto Urbano:** Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos del suelo y el equipamiento urbano en una zona del centro de población de Monterrey, en relación a su entorno. El impacto se mide en función de las siguientes variables:
- a) Aspecto medioambiental: contaminación visual, del aire, suelo, agua, radiaciones y ruido;
  - b) Aspectos viales: grado de atracción e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares;
  - c) Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y
  - d) Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



- LXIV. **Industria:** edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semi-procesados, en artículos cualitativamente diferentes. La industria se clasifica en: inocua, molesta, contaminante y peligrosa;
- LXV. **Industria Inocua:** Instalación destinada a operaciones de materiales para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos, que no presentan un impacto a la salud y al medio ambiente, por su proceso de elaboración ni por los productos o materiales que utiliza;
- LXVI. **Industria Molesta:** Instalación destinada a operaciones de materias para su transformación mecánica, física o química, que constituyan una incomodidad, por alterar las actividades habitacionales propias de la zona, así como la imagen urbana;
- LXVII. **Industria Contaminante:** Instalación destinada a operaciones de materias primas, su transformación física y/o química que constituyen impacto a la salud o al ambiente, por emisión de ruidos, emisiones al aire de gases, humos, nieblas o sólidos que no estén clasificados como peligrosos según las normas correspondientes;
- LXVIII. **Industria Peligrosa:** Instalación fija o temporal que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, y/o que como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales;
- LXIX. **Internado:** Se trata de establecimientos en donde los internos estudian y viven en las mismas instalaciones, en cuyo caso la ubicación de la escuela y de la residencia es común. Cuando el internado ofrezca únicamente el servicio de alojamiento, éste deberá de contar con áreas de uso privado (habitación, cuarto o recámara) y áreas propicias para la convivencia de los internos o de uso común (áreas recreativas o deportivas, biblioteca, comedor, lavandería, etc.);



- LXX. **Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LXXI. **Licencia:** Es el acto administrativo, expedido por la autoridad municipal competente, mediante el cual se autoriza a una persona física o moral determinada, para utilizar un lote, predio, unidad de propiedad privativa, edificación o inmueble, o realizar construcciones, obras o instalaciones, y además se le precisan los derechos y obligaciones específicas, que deberán cumplirse o ejercerse en el plazo o término que se establezca en la resolución o documento correspondiente;
- LXXII. **Lote:** Porción delimitada de superficie de terreno o suelo ubicada en el área urbana o urbanizada de un centro de población, así como los que resultan de un fraccionamiento, subdivisión o relotificación de un predio, cuyas colindancias y superficie generalmente están descritas en el plano oficial que se autoriza conjuntamente con alguna de las acciones urbanísticas antes citadas, o en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, al que se puede tener acceso a través de una vialidad pública o privada (área vial común o servidumbre de paso);
- LXXIII. **Manejo de Aguas Pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:
- a) Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos;
  - b) Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una determinada zona;
  - c) Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que comúnmente son realizadas por los particulares.
- LXXIV. **Matriz de Compatibilidad:** Es la Matriz de Compatibilidad (cuadro gráfico) de los Usos y Destinos del Suelo por Zona Secundaria, contenida en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey vigente, o en los Programas o Planes Parciales, y establece los usos permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas señaladas en dicha zonificación y el requerimiento de estacionamiento que cada uso o destino del suelo debe cumplir;



- LXXV. **Motel:** Establecimiento situado fuera de los núcleos urbanos sobre las carreteras, destinados al alojamiento temporal en cuartos o habitaciones; cuentan generalmente con garaje, ofreciendo estacionamiento independiente;
- LXXVI. **Municipio:** El Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como el territorio que lo comprende;
- LXXVII. **Nivel de edificación:** Se refiere al espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme y la losa o techo y el nivel superior de la losa ascendente inmediata, y que se definen o toman en cuenta para las construcciones como resultado del empleo de las normas de control de edificación en una determinada área urbana;
- LXXVIII. **Número Oficial:** El número que la Autoridad Municipal competente en materia de desarrollo urbano asigna a un lote, unidad de propiedad privativa, predio, local o edificación mediante una resolución, licencia o autorización;
- LXXIX. **Pendiente Natural del Terreno:** La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), presentada en su topografía original medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención humana;
- LXXX. **Periódico Oficial:** Periódico Oficial del Estado de Nuevo León;
- LXXXI. **Plan y/o Programas:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025 vigente, y los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que de éste deriven, que apruebe y expida el Ayuntamiento de Monterrey, incluyendo su Matriz de Compatibilidad, sus gráficas, planos, tablas y demás anexos; así como los que los sustituyan o abroguen;
- LXXXII. **Predio:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, y en cualquier otra área diversa a la urbana;
- LXXXIII. **Rasantes:** Línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical





el desarrollo del eje de la corona de dicha obra, vialidad o camino. En la sección transversal estará representada por puntos con una cota de nivel;

LXXXIV. **Reglamento:** El presente Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

LXXXV. **Reglamento para las Construcciones:** Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

LXXXVI. **Regularización:** Acto administrativo mediante el cual la Autoridad Municipal competente en materia de desarrollo urbano u otra autoridad competente, expide la licencia o autorización para la legalización de una situación preexistente. No implica únicamente a una construcción;

LXXXVII. **Remetimiento:** Lineamiento urbanístico mediante el cual se determina la franja mínima perimetral de terreno que deberá quedar libre de edificación en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, contado a partir del límite de colindancia del inmueble. Éste podrá ser frontal, lateral o posterior, o no ser exigible, según se indique en éste Reglamento, y tiene como finalidad que se cuente con espacios para la circulación, ventilación o iluminación natural;

LXXXVIII. **Remodelación:** Son las acciones tendientes a reemplazar total o parcialmente las instalaciones, acabados, ventanas, fachadas, los cambios o reubicaciones de muros separadores de una edificación, sin que se afecte la estructura, o su estabilidad, ni su área de desplante existente en el bien inmueble;

LXXXIX. **Riesgo Geológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos de la corteza terrestre, por sismos, inestabilidad de laderas, hundimientos, subsidencias y grietas;

XC. **Riesgo Hidrometeorológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción de los agentes atmosféricos extremos como: ciclones, huracanes, lluvias extremas, inundaciones, granizo, heladas, sequías, entre otras;



- XCII. **Riesgo Químico – Tecnológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias químicas derivadas de su interacción molecular o nuclear, como incendios, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones o derrames, entre otras;
- XCIII. **Riesgo Antropogénico o Socio-organizativo:** Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originado por motivo de errores humanos o por acciones predeterminadas, que se dan en el funcionamiento o desarrollo de una actividad dentro de un lote, predio, unidades de propiedad privativa o edificación, o en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población;
- XCIV. **SARE:** Sistema de Apertura Rápida de Empresas, tratamiento administrativo de mejora regulatoria que aplica la Autoridad Municipal competente en materia de desarrollo urbano con el fin de reducir los tiempos de respuesta a las solicitudes de licencias de uso de edificación, aplicable únicamente para los casos y para quienes cumplen con los requisitos específicos que para éstos supuestos se establecen en este Reglamento;
- XCV. **Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León;
- XCVI. **Sistema:** Aplicación tecnológica desarrollada y contenida en el portal del Municipio, que permite el envío y recepción de documentos, notificaciones y comunicaciones, así como para la consulta de información relacionada con los trámites que pueden realizarse por medios de comunicación electrónica de acuerdo a las normas de éste Reglamento;
- XCVII. **Solicitante:** Persona física o moral que, en el ejercicio de su derecho de propiedad o posesión de uno o más inmuebles, realiza peticiones de licencias y/o autorizaciones de una o más acciones urbanas que regula la Ley y éste Reglamento, que le permitan el aprovechamiento de un bien inmueble en específico, o una parte de él; en algunos casos los trámites se realizan ante la Secretaría, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada a un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;



- XCVII. **Subdivisión:** Es la partición de un lote, predio o unidad de propiedad privativa sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, en dos o más fracciones, y que no requiere la apertura de una o más vías públicas;
- XCVIII. **Subcentro Urbano (SCU):** Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan y/o Programas;
- XCIX. **Tablero de Aviso electrónico:** Medio electrónico de comunicación oficial del Sistema, a través del cual la Secretaría, por conducto del personal asignado, comunicará y notificará las actuaciones electrónicas expedidas dentro de los trámites que se permiten solicitar y, en su caso, obtener por medio del sistema de comunicación electrónica. Los solicitantes utilizarán su firma electrónica o clave única para acceder al tablero para ser notificado y conocer las actuaciones electrónicas;
- C. **Unidad básica de servicio:** Es el principal componente físico y el más representativo de cada elemento, por medio del cual y con el apoyo de instalaciones complementarias, las instituciones proporcionan los servicios correspondientes. Por ello, la unidad básica de servicios (UBS) es la unidad representativa de dotación de un servicio o de un grupo de los mismos, es decir el área en el que se compra-vende un producto en el caso del comercio, o bien recibe-otorga un servicio, en el caso de los servicios, la cual es utilizada para el cálculo de los requerimientos de cajones de estacionamiento para que se permita el aprovechamiento o uso de las edificaciones, lotes, predios o unidades de propiedad privativa;
- CI. **Unidad de propiedad privativa:** Es la superficie de suelo o terreno o parte de una edificación, ya sea departamento, casa, local, área o nave y los elementos anexos que le correspondan, respecto de los cuales el condómino tiene un derecho de propiedad exclusivo, que se deriva de la autorización de un régimen de propiedad en condominio, ya sea horizontal, vertical o mixto, y cuyas colindancias y superficie generalmente están descritas en el plano oficial autorizado conjuntamente con la acción urbanística antes citada, o bien en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o



posesión, y que puede accederse a él mediante una vía pública y/o una vialidad privada (área vial común);

- CII. **Urbanización:** Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;
- CIII. **Urbanización Progresiva:** Es aquella en donde las obras de urbanización de un fraccionamiento habitacional o de un asentamiento humano regularizado se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas u obras de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos de los adquirentes de los lotes o beneficiarios, sin que excedan de 10 – diez años;
- CIV. **Uso de edificación:** Es el giro, aprovechamiento, función, uso específico o utilización, o el fin particular que se le da o puede darse a una edificación, parte de ella o a una instalación, que se encuentran dentro de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, tratándose de un aprovechamiento diferente al de habitacional unifamiliar, se requerirá previamente de obtener la licencia respectiva;
- CV. **Uso de suelo:** Los fines particulares a que se dedica o aprovecha un lote, predio o unidad de propiedad privativa de un centro de población o asentamiento humano;
- CVI. **Uso de suelo complementarios o compatibles:** Es una categoría para las funciones, los giros o aprovechamientos de los usos de suelo que reúnan una o más de las características que se describen en el Artículo 148, fracción IV (SIC), de la Ley, se podrán determinar con esa categoría en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas o en presente Reglamento;
- CVII. **Uso de suelo condicionado:** Es una categoría para las funciones, los giros o aprovechamientos de los usos de suelo que reúnan una o más de las características que se describen en el Artículo 148, fracción II, de la Ley, se podrán determinar con esa



categoría en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas o en el presente Reglamento;

- CVIII. **Uso de suelo permitido o predominante:** Los usos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% - cincuenta y uno por ciento del área de la zona de análisis, descontando vialidades y áreas de dominio público. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso de mayor porcentaje, se podrán determinar con esa categoría en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas o en el presente Reglamento;
- CIX. **Uso de suelo prohibido:** Es una categoría para las funciones, los giros o aprovechamientos de los usos de suelo que reúnan una o más de las características que se describen en el Artículo 148, fracción IV, de la Ley, que podrán determinarse con esa categoría en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas o en el presente Reglamento, según sea, así como los giros o aprovechamientos indicados en el Artículo 141, tercer párrafo de la Ley, excepto que cuenten con una antecedente de licencia de uso de suelo para esa función, giro o aprovechamiento;
- CX. **Usuario:** La persona física o moral que utiliza o aprovecha un lote, predio o unidad de propiedad privativa, y/o una edificación o instalación, en forma total o parcial, bajo cualquier título jurídico;
- CXI. **Valores Culturales:** Conjunto de características distintivas, materiales o inmateriales, que identifican y definen las áreas de los centros de población y que incluyen además del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, arquitectónicos, cultural y natural; la imagen urbana, los modos de vida, expresiones, conocimientos y tradiciones, cuya preservación es necesaria para garantizar la calidad de vida y la convivencia de la población que las habita;
- CXII. **Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de la aplicación de la Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes, o bien, para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;



- CXIII. **Ventanilla Única:** Área administrativa que coordina en un sólo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias y de la entrega al solicitante de las licencias emitidas por la Secretaría, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación modalidad SARE;
- CXIV. **Ventanilla del SARE:** Área administrativa que coordina en un solo espacio físico la recepción de solicitudes, asesoría e información del proceso de obtención de licencias de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) emitidas por la Secretaría;
- CXV. **Vía pública:** Es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los lotes, predios y edificaciones colindantes;
- CXVI. **Videojuegos:** Se refiere a establecimientos con máquinas o aparatos electrónicos dedicados exclusivamente al esparcimiento, recreación y destreza, sin ofrecer alguna clase de recompensa monetaria por su utilización;
- CXVII. **Vivienda Unifamiliar:** Se trata de una edificación habilitada predominantemente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por lote, predio o unidad de propiedad privativa. El espacio interior está dividido en las áreas habitables y auxiliares de acuerdo a la Ley de Vivienda;
- CXVIII. **Vivienda Multifamiliar:** Edificación habilitada predominantemente para el alojamiento permanente de personas donde pueden habitar dos o más familias en el mismo lote, predio, unidad de propiedad privativa o edificación, por su estructura puede ser horizontal, vertical o mixta;
- CXIX. **Vivienda Multifamiliar de mínimo 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda:** Unidades habitacionales de mínimo 40-cuarenta metros cuadrados de losa o techo por vivienda;



- CXX. **Vivienda multifamiliar de uso mixto:** Aquella edificación en la que se permite su aprovechamiento para vivienda multifamiliar conjuntamente con espacios o áreas para uso de comercios y servicios;
- CXXI. **Zonas:** Son las superficies de suelo en que se divide el centro de población del Municipio, en las que está previsto un uso de suelo o aprovechamiento predominante de la superficie total de cada zona, en donde pueden existir usos de suelo complementarios y compatibles con el uso de suelo o aprovechamiento predominante;
- CXXII. **Zona de conservación:** Las áreas definidas en el Plan y/o Programas o en el Reglamento para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época o grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- CXXIII. **Zona de consolidación:** Espacio territorial previsto en el Plan y/o Programas o en este Reglamento que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal del centro de población del Municipio, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar una ciudad compacta, productiva, competitiva, incluyente y sustentable que facilite la movilidad y eleve la calidad de vida de sus habitantes;
- CXXIV. **Zona de crecimiento:** Área definida en el Plan y/o Programas o este Reglamento para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física del centro de población del Municipio en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;



- CXXV. **Zona de Crecimiento Controlado (CC):** Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, en donde las densidades se calculan en función de las pendientes del predio o lote en cuestión, según lo señalado en el Plan y/o Programas o en este Reglamento;
- CXXVI. **Zonas de mejoramiento:** Las áreas definidas en el Plan y/o Programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CXXVII. **Zona de riesgo:** Son las superficies de suelo del centro de población del Municipio que son identificadas como zonas de riesgo por el Atlas de Riesgo del Estado y/o del Municipio, que representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;
- CXXVIII. **Zona Servicios y Comercio (SC):** También llamada de Comercio y Servicios, es una zona ubicada en el Centro Metropolitano con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación con mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan y/o Programas o en este Reglamento;
- CXXIX. **Zona DOT:** Corresponde a las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte indicadas en el Plano E03A Zonas Estratégicas, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2013 - 2025 vigente, vinculadas a la infraestructura vial y del servicio de transporte público denominada Metro (Líneas 1, 2 y 3) o de la infraestructura vial y del servicio de transporte público denominada Ecovía, sin considerar otras líneas de transporte público masivo. Esta zona queda conformada por los lotes, unidad de propiedad privativa o predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en alguno de los lados de las Líneas 1, 2 y 3 del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, aplica para ambos lados de esa infraestructura vial, con excepción de los supuestos indicados en el artículo 79 de este Reglamento.





- CXXX. **Zona Especial de Desarrollo (ZED):** Zona donde se presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, pudiéndose ubicar en zonas urbanas o urbanizables, destacándose los terrenos en declive, con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, así como áreas que por sus características físicas son susceptibles a hundimientos de los suelos e inundaciones, según lo señalado en el Plan y/o Programas;
- CXXXI. **Zona Habitacional con Comercio (HC):** Zona que presenta una mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicio, en donde se podrá combinar la vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos;
- CXXXII. **Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI):** Zona con un heterogéneo aprovechamiento del espacio, en donde se presenta con mayor intensidad la coexistencia de usos habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, según lo señalado por el Plan y/o Programas;
- CXXXIII. **Zona Habitacional Mixto Ligero (HML):** Zona con predominancia habitacional y con tendencia a cambios en el uso de suelo a comercios y servicios, según lo señalado por el Plan y/o Programas;
- CXXXIV. **Zona Habitacional Mixto Medio (HMM):** Zona de urbanización progresiva, en donde se podrán permitir usos distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes, según lo señalado por el Plan y/o Programas;
- CXXXV. **Zona Habitacional Multifamiliar (HM):** Zona con predominancia habitacional, en donde estará permitida la vivienda multifamiliar y los usos complementarios a la vivienda, según lo señalado por el Plan y/o Programas;
- CXXXVI. **Zona Habitacional Unifamiliar (HU):** Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin, según lo previsto en el Plan y/o Programas y el presente Reglamento;



- CXXXVII. **Zona Industrial y de Transición (ZT):** Zona con áreas que cuentan con instalaciones relacionadas con la industria, algunas de ellas abandonadas o subutilizadas y con tendencia a cambiar su vocación de uso de suelo, las cuales requieren un control adecuado de manejo, según lo señalado por el Plan y/o Programas;
- CXXXVIII. **Zona de Valor Cultural (ZVC):** Corresponde al polígono de Santa Lucía, declarado como Zona Protegida, con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural. En esta zona se deberá atender a lo dispuesto por éste Reglamento, el Plan y/o Programas, el Decreto y reglamento correspondiente;
- CXXXIX. **Zona de Valor Patrimonial:** Zona que comprende al polígono del Barrio Antiguo de Monterrey, decretada con el carácter de Centro Histórico, así como a los predios ubicados al norte de dicho polígono y al sur del polígono de Santa Lucía. En esta zona se deberá atender a lo dispuesto por el Plan y/o Programas, y este Reglamento;
- CXL. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;
- CXLI. **Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y
- CXLII. **Zonificación Secundaria:** La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

## TÍTULO II DE LA ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 6.-** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio municipal, se llevará a cabo con base en la zonificación primaria, en donde se establecen las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan y/o Programas. La zonificación primaria será la siguiente:

- I. Área urbana o urbanizada.
- II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano.
- III. Áreas no urbanizables, ya sea por causa de preservación ecológica, por prevención de altos riesgos no mitigables previstos en los Atlas de Riesgos, nacional, estatal o municipal, o por tener pendientes mayores al 45% -cuarenta y cinco por ciento.

También se considera como zonificación primaria lo determinado en el Plan y/o Programas de las zonas de conservación, de consolidación, de crecimiento, y la de mejoramiento dentro del territorio del Municipio.

**Artículo 7.-** La utilización predominante del suelo será la señalada en la zonificación secundaria del Plan y/o Programas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables. Sin embargo, también se podrá utilizar el suelo con alguno o algunos de los usos permitidos o condicionados que se determinen en la Matriz de Compatibilidad, acorde a lo dispuesto por los Artículos 12, 14 y 18 de éste Reglamento.

**Artículo 8.-** La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:

- I. Por causa de preservación ecológica: estarán a lo dispuesto por los decretos de protección correspondientes, en su caso lo establecido en el Plan de manejo de esas áreas, así como a lo que disponga el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada, o el que lo sustituya.



- II. Por prevención de riesgos: será aquella que disponga el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León y/o el correspondiente Atlas de Riesgos del Municipio de Monterrey, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 179 de la Ley.
- III. Por tener pendientes mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento, en estas zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 136, fracción III, inciso d), de la Ley.

**Artículo 9.-** Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

Cuando en casos específicos en las áreas señaladas en la fracción II y III del artículo que antecede, a solicitud de la parte interesada éstas podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes presentados por ello, de conformidad con la legislación aplicable, los cuales serán dictaminados por la Secretaría.

Lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con la Ley, el Plan y/o Programas, este Reglamento y demás disposiciones relativas.

## **CAPÍTULO II**

### **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

**Artículo 10.-** La zonificación primaria del Plan y/o Programas se divide en zonas secundarias, a través de las cuales se determinan o constituyen los usos del suelo y los destinos del suelo, o aprovechamientos predominantes, y se fijan las normas urbanísticas de densidades de población o de vivienda, densidades de construcción (CUS) y densidades de ocupación del suelo (COS) correspondientes a los predios, lotes, unidades de propiedad privativa o las edificaciones, según el uso o destino del suelo predominante.



**Artículo 11.-** Las zonas secundarias del Plan y/o Programas, según los usos y destinos del suelo, son las siguientes:

**I. SEGÚN LOS USOS DEL SUELO:**

1. Habitacional: zonas en las que predomina el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar:
  - a) Habitacional Unifamiliar (HU)
  - b) Habitacional Multifamiliar (HM)
  - c) Crecimiento Controlado (CC)
2. Comercial y de servicios: zonas en donde predominan los usos comerciales y de servicios:
  - a) Servicios y Comercio (SC)
  - b) Corredor Alto Impacto (CAI)
  - c) Corredor Mediano Impacto (CMI)
  - d) Corredor Bajo Impacto (CBI)
  - e) Corredor Cultural (CCU)
  - f) Subcentro Urbano (SCU)
  - g) Comercio de Barrio (CB)
  - h) Centro de Barrio (CBa)
3. Industrial: corresponde a zonas o corredores urbanos en donde predominan o se prevé la predominancia de los usos industriales o relacionados con éstos.
  - a) Corredor industrial (CI)
4. Mixto: corresponde a zonas en donde se presenta o se prevé la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicio.
  - a) Habitacional Mixto Ligero (HML)
  - b) Habitacional Mixto Medio (HMM)
  - c) Habitacional Mixto Intenso (HMI)
  - d) Habitacional con Comercio (HC)



- e) Zona Industrial y de Transición (ZT)
- f) Zona de Valor Cultural (ZVC)
- g) Zona de Valor Patrimonial (ZVP)

## II. SEGÚN LOS DESTINOS DEL SUELO:

- 1. Espacios abiertos y áreas verdes (EA).
  - a) Espacios Abiertos (EA)
  - b) Corredor Biológico (CBI)
  - c) Área No Urbanizable (ANU)
- 2. Equipamientos y Servicios (ES).
- 3. Infraestructura.
- 4. Vialidad y obras complementarias.

**Artículo 12.-** En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo diferentes al uso predominante, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas vigentes, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, dicho Plan y/o Programas, éste Reglamento y demás disposiciones generales aplicables. También podrán existir o permitir usos del suelo y/o destinos de suelo complementarios o compatibles diferentes al uso predominante, de conformidad con lo dispuesto por éste Reglamento.

### CAPÍTULO III USOS Y DESTINOS DEL SUELO

**Artículo 13.-** Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los lotes, predios o unidades de propiedad privativa según lo dispuesto por la Ley, el Plan y/o Programas y el presente Reglamento.

**Artículo 14.-** La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo, los cuales dependiendo de la zonificación secundaria del



Plan y/o Programas serán permitidos, condicionados o prohibidos. La Matriz define los siguientes usos y destinos del suelo:

- I. Habitacional.
- II. Comercio.
- III. Servicios.
- IV. Industria.
- V. Espacios Abiertos y Áreas Verdes.
- VI. Infraestructura y Obras Complementarias.

**Artículo 15.** Los usos y destinos del suelo, señalados en la Matriz de Compatibilidad, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

**Artículo 16.-** Los usos y destinos del suelo del Plan y/o Programas, conforme a su Matriz de Compatibilidad, según su función, se clasifican en:

- I. Habitacional.
  - 1.1 Vivienda.
- II. Comercio.
  - 2.1 Tienda de Productos Básicos.
  - 2.2 Tienda de Especialidades.
  - 2.3 Tiendas, Centros y Plazas comerciales.
  - 2.4 Comercialización de Productos Explosivos e Inflamables.
  - 2.5 Venta de Materiales.
  - 2.6 Venta de Vehículos automotores, Refacciones y Accesorios.
- III. Servicios.
  - 3.1 Servicios Personales.
  - 3.2 Servicios a empresas y particulares.
  - 3.3 Servicios Automotrices.



- 3.4 Alimentos y bebidas.
- 3.5 Entretenimiento.
- 3.6 Deportes y Esparcimiento.
- 3.7 Recreación Social.
- 3.8 Alojamiento.
- 3.9 Administración Privada.
- 3.10 Administración Pública.
- 3.11 Seguridad y Justicia.
- 3.12 Servicios Religiosos.
- 3.13 Servicios Funerarios.
- 3.14 Comunicación y Transporte.
- 3.15 Salud.
- 3.16 Asistencia Social.
- 3.17 Asistencia Animal.
- 3.18 Educación.
- 3.19 Cultura.
- 3.20 Almacenamiento.

#### IV. Industria.

- 4.1 Manufacturas y Talleres.
- 4.2 Micro Industria (hasta 10 empleados).
- 4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados).
- 4.4 Mediana y Gran Industria (51 empleados o más).

#### V. Espacios Abiertos.

- 5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes.

#### VI. Infraestructura y obras complementarias.

- 6.1 Anuncios Publicitarios.





6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad.

6.3 Torres y Antenas.

6.4 Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes.

6.5 Depósitos y Almacenes.

## CAPÍTULO IV

### COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

**Artículo 17.-** Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, serán:

**I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento 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;

**II. Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos;

**III. Complementarios o compatibles:** son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona; y

**IV. Prohibidos:** los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

**Artículo 18.-** Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, para cada una de las zonas que conforman la zonificación secundaria del Plan y/o Programas, serán los



definidos en su Matriz de Compatibilidad. Los usos complementarios o compatibles para cada una de las zonas, serán los que disponga el Plan y/o Programas, y este Reglamento.

**Artículo 19.-** Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al citado Plan y/o Programas, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

**Artículo 20.-** En el municipio de Monterrey se prohíben los siguientes usos de suelo y uso de edificación: cabaret, restaurant/bar con baile de tubo, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas y/o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, prostíbulos, juegos de mesa, casinos, centro de apuestas, salas de sorteo, casas de juego, máquinas tragamonedas, moteles, salas de masajes no terapéuticos y similares, estén o no determinados con esa clasificación por la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programa o en el Plan o Programas Parciales, según sea el caso.

En caso, que en el Plan y/o Programas sean omisos, se tendrán por incluidos y determinados como usos prohibidos.

## **SECCIÓN PRIMERA DE LOS USOS CONDICIONADOS**

**Artículo 21.-** Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

**I. Predominancia:** en una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.

**II. Contaminación:** no se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen



que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.

**III. Impacto vial:** que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

**IV. Seguridad:** que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES

**Artículo 22.-** Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin, no sobrepase los 30-treinta metros cuadrados de la construcción. La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona. En la autorización de éstos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

**Artículo 23.-** Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los siguientes:

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



I. En la Zona Habitacional Multifamiliar (HM), se permitirán: abarrotes; papelerías, copias; mercerías; oficinas de profesionistas; consultorios dental, psicológico, médico tradicional y alternativo; venta y renta de películas y/o videos; cibercafés y comidas para llevar, comida rápida y antojitos; peluquería, estéticas y salas de belleza; refresquerías y neverías; paletterías; cafés, fondas y taquerías.

II. En la Zona Habitacional Mixto Ligero (HML), además de lo indicado para la zona Habitacional Multifamiliar, se permitirán: fruterías; farmacias, herbarios, boticas y similares; plotteo de planos; sastrerías, talleres de costura y planchaduría; cerrajerías; joyerías, relojerías y orfebrerías; accesorios y regalos; ópticas; agencias de viajes.

III. En la Zona Habitacional con Comercio (HC), además de lo permitido para la zona Habitacional Mixto Ligero, se permitirán: florerías y arreglos florales; dulcerías; música grabada; venta de ropa, calzado, telas, salón de corte y estética para mascotas; artesanías y artículos religiosos; venta de artículos de computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos; librerías y revisterías; marcos y molduras.

IV. En la Zona Habitacional Mixto Medio (HMM), además de lo indicado para las zonas Habitacional con Comercio, se permitirán: tortillerías y panaderías; ferreterías, tlapalerías, plomerías y vidrierías; reparación y tapicería de muebles; vulcanizadora; depósitos.

V. En la Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI), además de lo indicado para las zonas Habitacional Mixto Medio, se permitirán: talleres de reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina; reparación de calzado; comercios y talleres familiares (elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas).

Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos ambientales que establezca la Autoridad competente.

En las zonas de conservación y mejoramiento urbano señaladas en el Plan y/o Programa, se permitirán los usos complementarios a la vivienda, según la zona secundaria que se establezca en dichos instrumentos de planeación.

**Artículo 24.-** Serán usos complementarios del uso de suelo industrial, los usos de suelo, función, giro o aprovechamiento de servicios de oficina, taller de mantenimiento automotriz mecánico o eléctrico, comedor, salón de eventos sociales, gimnasio, salas de juntas, salón polivalente, áreas recreativas, canchas deportivas, estancias infantiles o para el adulto mayor,



y otras similares que sean para el servicio de los empleados o trabajadores de la industria, o sus familiares e invitados.

Serán usos complementarios del uso de suelo de cementerio o panteón, el uso de suelo, función, giro o aprovechamiento de incinerador, y/o de capillas de velación.

Será complementario del uso de suelo de recreación pasiva y del de recreación activa de los club deportivos o similares, el uso de suelo, función, giro o aprovechamiento restaurante, salón de eventos sociales o infantiles, bar, estancias infantiles o para el adulto mayor y otras áreas recreativas o de esparcimiento, siempre que sean de uso exclusivo de los socios, sus familiares e invitados.

Son usos de suelo complementarios de las agencias automotrices, camiones y motocicletas los de talleres eléctricos y mecánicos automotrices.

Los usos complementarios se autorizará de manera individual o conjuntamente con el uso de suelo principal o que se complementa.

**Artículo 25.-** En la disposición de desechos, el particular deberá convenir con la Autoridad correspondiente, su traslado y disposición final, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Limpia para el Municipio de Monterrey.

**Artículo 26.-** En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta, de productos o sustancias peligrosas.

**Artículo 27.-** Cuando el predio, lote o unidad privativa en donde se pretenda desarrollar alguna actividad bajo la modalidad de usos complementarios, se ubique en una colonia o fraccionamiento habitacional progresivo, se podrá utilizar la totalidad de la construcción para desarrollar dichos usos, conforme a lo indicado en la Ley.



**Artículo 28.-** En los predios, lotes o unidades de propiedad privativa, ubicados frente a parques y plazas, se podrán desarrollar usos complementarios a la vivienda, pudiendo ocupar la totalidad del inmueble para tal fin.

Para su autorización, se requerirá previamente el visto bueno de la Junta de Vecinos, siendo obligatorio incluir el consentimiento expreso de los vecinos colindantes con uso habitacional, uno hacia cada lado y el lote, predio o unidad privativa posterior.

**Artículo 29.-** Bajo la modalidad de usos complementarios, cuando se utilice una superficie de la construcción mayor a 30-treinta metros cuadrados, se deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento, arborización y los demás lineamientos urbanísticos que correspondan a la zona en donde se ubiquen dichos inmuebles.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **DE LA HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**Artículo 30.-** La Secretaría podrá dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas, según sea el caso, a los usos y destinos, en las funciones, giros o aprovechamientos señalados por estos mismos ordenamientos, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso o destino del suelo a homologar ante la Secretaría, con la descripción del giro, función o aprovechamiento específico que pretende, acompañada de la documentación que acredite su personalidad y propiedad o posesión del inmueble para el cual se presenta la solicitud;
- II. La Secretaría, en un término no mayor a 10 – diez días hábiles siguientes al de la presentación de la solicitud, formulará un dictamen, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino del suelo solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino del suelo con el que resulte equiparable en los relacionados en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas, según sea el caso; independientemente de que se determinen como prohibido, permitido, condicionado, complementario o compatible; y



III. La Secretaría, con sustento en el dictamen al que se refiere la fracción anterior, en un término de 20 - veinte días hábiles, contados a partir de que se presente la solicitud, resolverá afirmativa o negativamente la solicitud de homologación que le haya sido presentada, y se procederá notificar al solicitante.

Ésta resolución no substituye a la licencia de uso de suelo, sino sólo una orientación para que se defina el uso de suelo, aprovechamiento o giro del mismo con respecto al cual se va a presentar las solicitudes de factibilidad, lineamientos generales y de licencia de uso de suelo; que deberán de ser tramitadas posteriormente a la homologación y, adicionalmente a los requisitos de los trámites que establece la Ley y este Reglamento y las disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento, se deberá de anexar la resolución de homologación.

En cualquiera de los casos, puede haber una prórroga para cada uno de los trámites.

### **TÍTULO III DE LAS NORMAS DE CONTROL**

#### **CAPÍTULO I USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**Artículo 31.-** Para los efectos legales contenidos en el Plan y/o Programas, en los lotes, predios o unidades de propiedad privativa con frente a algún corredor urbano que se soliciten la licencia de uso de suelo, de construcción y/o de uso de edificación para los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados lotes, predios o unidades de propiedad privativa a través de calles o vialidades públicas o privadas locales, con el objeto de salvaguardar y/o causar el mínimo de molestias a los residentes o habitantes de inmuebles con usos habitacionales.



**Artículo 32.-** Las industrias, bodegas y talleres, no podrán ubicarse en lotes, predios o unidades de propiedad privativa, colindantes o con acceso a vías públicas peatonales de las descritas en la Ley.

**Artículo 33.-** En la aprobación para la instalación de Anuncios, se deberá observar además de lo dispuesto por la Ley, el Plan y/o Programas (su Matriz de Compatibilidad) y este Reglamento, lo que al efecto señale el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

**Artículo 34.-** En los predios indicados en el Plan y/o Programas como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndose aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

**Artículo 35.-** Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y/o Programas, y en éste Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS y COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.

En la zona de Santa Lucía, decretada como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Pintoresca y de Belleza Natural, se permitirán los usos del suelo indicados para la Zona de Valor Cultural, que establece el Plan y/o Programas, y éste Reglamento. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.

**Artículo 36.-** En la zona indicada en el Plan y/o Programas, como Espacios Abiertos (EA), así como en las nuevas áreas que los fraccionadores o desarrolladores cedan al Municipio, se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano.





**Artículo 37.-** En las zonas y predios, lotes y unidades de propiedad privativa, indicados en el Plan y/o Programas como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, los usos y destinos del suelo señalados para estos inmuebles, y en caso de que sean propiedad privada, se podrán desarrollar además los que se permitan en las zonas colindantes e inmediatas, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

**Artículo 38.-** Las suites ejecutivas, casas de asistencia, y casas de huéspedes, además de las zonas permitidas por el Plan y/o Programas y demás ordenamientos legales aplicables, se podrán instalar en las zonas habitacionales Multifamiliar, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso, cuando se localicen dentro de un radio de 500 metros de hospitales, universidades y centros de convenciones, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan.

## CAPÍTULO II DENSIDADES Y LINEAMIENTOS

**Artículo 39.-** Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, vigente, son los siguientes:

Densidades y Lineamientos Urbanísticos								
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la Zona		Densidad Viv/Ha	Lineamientos			
					CO S	CUS	CA V	No. Niveles (Máximo)



<b>Uso habitacional Unifamiliar</b>					0.8	2	0.1	4
<b>Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mito Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso</b>	C	D1	Densidad baja.	8	0.4	0.7	0.3	2
	C	D2	Densidad baja.	12	0.5	0.7	0.25	2
	D	D3	Densidad baja.	25	0.6	1.2	0.2	3
	E	D4	Densidad baja.	33	0.6	1.2	0.2	3
	E	D5	Densidad media.	42	0.7	1.4	0.15	4
	F	D6	Densidad media.	56	0.7	1.5	0.15	4
	G	D7	Densidad media.	67	0.75	1.7	0.13	4
	G	D8	Densidad media.	83	0.75	2	0.13	5
	H	D9	Densidad media.	95	0.75	2.5	0.13	6
	H	D10	Densidad alta.	105	0.75	3	0.15	8
	I	D11	Densidad alta.	120	0.75	5	0.15	12
	I	D12	Densidad alta.	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



<b>Uso de Suelo Habitacional en Zonas de Crecimiento Controlado</b>	D	Pendiente baja 0 - 15%.	24	0.75	1.5	0.1 5	8
	C	Pendiente media 15.01 - 30%	14	0.6	1.3	0.2 5	9
	C	Pendiente alta 30.01 - 45%	6	0.4	0.8	0.3	10
		Pendiente superior al 45%	No urbanizable.				
<b>Usos Comerciales y de Servicios</b>		Zona Habitacional Multifamiliar	-	0.75	1.7	0.1 5	4
		Zona Habitacional con Comercio	-	0.8	Libre	0.1	(+) 12
		Zona de Valor Cultural	-	0.8	Libre *	0.1	(+) 12*
		Zona de Valor Patrimonial	-	0.8	Libre *	0.1	(+) 12*
		Zona Habitacional Mixto Ligero	-	0.75	2	0.1 2	5
		Zona Habitacional Mixto Medio	-	0.75	2	0.1 2	5
		Zona Habitacional Mixto Intenso	-	0.75	2	0.1 2	5
		Zona Industrial y de Transición	-	0.75	3.5	0.1 5	7
<b>Zonas y</b>	I	Cultural	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



<b>Corredores Urbanos</b>	H	Bajo Impacto	95	0.8	2.5	0.1	8	
	H	Mediano Impacto	120	0.75	3.5	0.1 5	10	
		Alto Impacto						
	I	Hasta 1,000m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.1 5	12	
	I	Mayor de 1,000m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.1 5	(+) 12	
		Industrial						
	I	Hasta 1,000m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.1 5	12	
	I	Mayor de 1000m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.1 5	(+) 12	
		Zona Comercial y Servicios	Libre					(+) 12
<b>Subcentros urbanos</b>	I	Hasta 1000m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	5	0.1 5	12	
	I	Mayor de 1,000m <sup>2</sup> de terreno	150	0.75	10	0.1 5	(+) 12	

\* En las zonas de Valor Patrimonial y de Valor Cultural, que corresponden al Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar, además de lo dispuesto por el Plan y/o Programas y éste Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes, quedando los lineamientos urbanísticos de CUS y alturas, quedará condicionado a dictamen favorable de la Junta de Conservación y/o Protección correspondiente; y la densidad aplicable



es la que dispone el plano E06C DENSIDADES DELEGACIÓN CENTRO del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025;

La altura de las edificaciones será la señalada en el presente artículo, con excepción de las zonas o casos previstos en los Artículos 41 y 79 de éste Reglamento.

Las edificaciones cuya altura sea mayor a 14 pisos deberán contar con visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, así como el de Bomberos de Nuevo León, por cuestiones de seguridad por medio de un dictamen emitido por dichas dependencias.

Para la medición de la altura de las edificaciones o instalaciones se aplicará lo que establece el Artículo 42 de éste Reglamento.

Las edificaciones subterráneas de cualquier uso, no computan para efectos del CUS; así como las superficies de cajones de estacionamiento y sus áreas de circulación, sin importar donde se ubiquen, no computan para efectos del CUS.

Las edificaciones serán consideradas subterráneas cuando por lo menos estén bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie.

En los predios, lotes o unidades de propiedad privativa descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, computan el 50% para efectos del CUS.

Cuando se trate de terrenos con desnivel descendente, se deberá cuidar, y, en su caso, establecer medidas de mitigación del posible impacto de la edificación o edificaciones en los inmuebles colindantes, mediante dictamen técnico que al efecto emita la Autoridad competente según el caso específico.

**Artículo 40.-** Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para la delegación Huajuco, descritas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Monterrey 2010 - 2020, son las siguientes:

Densidades y Lineamientos Urbanísticos				
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la Zona	Densidad Viv/Ha	Lineamientos



<b>Uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar</b>	C	D1	Densidad baja.	8	CO S	CU S	CA V
	C	D2	Densidad baja.	12	0.8	-	0.1
	D	D3	Densidad baja.	25	0.8	-	0.1
	E	D4	Densidad baja.	33	0.8	-	0.1
	E	D5	Densidad media.	42	0.8	-	0.1
<b>Zona de Crecimiento Controlado</b>	C	Pendiente baja 0 - 15%.		15	0.8	-	0.1
	C	Pendiente media 15.01 - 30%		8	0.8	-	0.1
	B	Pendiente alta 30.01 - 45%		4	0.8	-	0.1
		Pendiente superior al 45%		No urbanizable.			
<b>Usos Comerciales y de Servicios</b>		Zona Habitacional Unifamiliar		-	0.5	1.5	0.2
		Zona Habitacional Multifamiliar		-	0.5	1.7	0.2
		Zona de Uso Mixto Ligero		-	0.7 5	2	0.15
		Zona de Uso Mixto Medio		-	0.7 5	2	0.15
		Zona de Uso Mixto Intenso		-	0.7 5	2	0.15
<b>Zonas</b>	E	Subcentro Urbano		42	0.7	3.5	0.3

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



<b>Comerciales y de Servicio</b>		Corredor de Bajo Impacto	-	0.7	2.5	0.2
		Corredor de Medio Impacto	-	0.7 5	3	0.15
		Corredor de Alto Impacto	-	0.8	3.5	0.1
		Centro Vertical	-	0.7	-	0.2

Será aplicable a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en ámbito territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Monterrey 2010 – 2020 lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 39 de éste Reglamento.

**Artículo 41.-** La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente:

I. Para usos habitacionales unifamiliares.

1. Para predios, lotes o unidades de propiedad privativa con pendientes de 30.01-treinta punto cero uno a 45-cuarenta y cinco por ciento, será de 1-un piso o 4-cuatro metros.

2. Para predios, lotes o unidades de propiedad privativa con pendientes de 15.01-quince punto cero uno a 30-treinta por ciento, será de 2-dos pisos u 8-ocho metros.

3. Para predios, lotes o unidades de propiedad privativa con pendientes de 0-cero a 15-quince por ciento, será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

II. Para los predios, lotes o unidades de propiedad privativa en zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

III. Para los predios, lotes y unidades de propiedad privativa que se ubican en los Subcentros Urbanos, será de 8-ocho pisos o 32-treinta y dos metros.

**Artículo 42.-** La altura de la edificación se medirá, de la siguiente manera:

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



I. En predios, lotes o unidades de propiedad privativa, descendentes con relación al frente principal, a partir del nivel superior de la vía pública, área vial de circulación común o servidumbre de paso; y

II. En predios, lotes o unidades de propiedad privativa, ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.

La altura se medirá hasta la parte superior y exterior de la losa o techo y, al definir la altura, no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros, medidos a partir del nivel superior del piso o firme, a la parte superior de la losa o techo. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

Por frente principal, se entenderá que es la colindancia con la vía pública, área vial de circulación común o servidumbre de paso por el cual se proyecta la fachada frontal o principal de la edificación. En caso de tener una pendiente distinta, se marca la altura a partir de la parte descendente.

**Artículo 43.-** La superficie mínima de los lotes o unidades de propiedad privativa para la vivienda, deberá ser la siguiente:

I. Para la vivienda unifamiliar será de 98-noventa y ocho metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la indicada en la autorización del fraccionamiento o colonia, o la señalada en el Plan y/o Programas;

II. Para la vivienda multifamiliar dúplex vertical será de 140-ciento cuarenta metros cuadrados; y los de tipo tríplex será de 180-ciento ochenta metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia;

III. Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal será de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados; y los de tipo tríplex será de 294-doscientos noventa y cuatro metros





cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por la Ley; o en su caso será la señalada en la autorización del fraccionamiento o colonia.

**Artículo 44.-** El frente mínimo de los lotes, o unidades de propiedad privativa para la vivienda, conforme a lo establecido en la Ley, será:

- I. Para la vivienda unifamiliar 7.00-siete metros lineales;
- II. Para la vivienda multifamiliar dúplex vertical 7.00-siete metros lineales y los de tipo tríplex 10.50-diez metros y cincuenta centímetros lineales;
- III. Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal 14.00-catorce metros lineales y los de tipo tríplex 21.00-veintiún metros lineales.

**Artículo 45.-** Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios, lotes o unidades de propiedad privativa, no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan y/o Programas, pero acreditados mediante documentación oficial como comprendidos dentro del territorio del Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes a dichos inmuebles o los más inmediatos que estén oficialmente reconocidos que se ubican en el territorio del Municipio de Monterrey.

**Artículo 46.-** Las áreas de los lotes, predio o unidades de propiedad privativa con pendientes del 45-cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

**Artículo 47.-** Serán consideradas como parte de la zona de los Corredores de Alto Impacto las superficies de suelo de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa ubicadas frente a la vialidad principal identificada como Corredor de Alto Impacto en el Plan y/o Programas, con la consideración de que, sólo hasta una distancia de 100 – cien metros, contados a partir del límite de la vialidad, serán contemplados como parte del Corredor de Alto Impacto, y en los casos de lotes, predios o unidades de propiedad privativa que tengan un fondo menor a 100 – cien metros, se considerará hasta el límite de propiedad de éste.



En los predios, lotes o unidad de propiedad privativa, referidos en el párrafo anterior, la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona colindante inmediata a dicho inmueble en su límite posterior. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como CAAV, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio, lote o unidad de propiedad privativa colinde con vía pública, en su parte posterior.

La delimitación del corredor se representa gráficamente y mediante la simbología correspondiente en el Plan y/o Programas vigentes.

En los lotes, predios o unidades de propiedad privativa que se ubiquen o queden comprendidos dentro de la zona del Corredor de Alto Impacto se les determinará la altura, el COS, CUS, CAAV, y la densidad conforme a lo indicado en el Plan y/o Programas vigentes y/o en este Reglamento. El área que no quede comprendida dentro de la franja de los 100 – cien metros, aún que sea parte de un lote, predio o unidad de propiedad privativa que tenga frente o colindancia con la vialidad principal se les aplicarán los lineamientos urbanísticos de la altura, el COS, CUS, CAAV, y la densidad de la zona colindante, según lo establecido en el Plan y/o Programas, y/o en éste Reglamento.

**Artículo 48.-** Serán consideradas como parte de la zona de los Corredores de Mediano Impacto las superficies de suelo de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa ubicadas frente a la vialidad colectora o principal identificada como Corredor de Mediano Impacto en el Plan y/o Programas, con la consideración de que, sólo hasta una distancia de 50 – cincuenta metros, contados a partir del límite de la vialidad, serán contemplados como parte del Corredor de Mediano Impacto, y en los casos de lotes, predios o unidades de propiedad privativa que tengan un fondo menor a 50 – cincuenta metros, se considerará hasta el límite de propiedad de éste.

La delimitación del corredor se representa gráficamente y mediante la simbología correspondiente en el Plan y/o Programas vigentes.

En los lotes, predios o unidades de propiedad privativa que se ubiquen o queden comprendidos dentro de la zona del Corredor de Mediano Impacto se les determinará la altura,



el COS, CUS, CAAV, y la densidad conforme a lo indicado en el Plan y/o Programas vigentes y/o en éste Reglamento. El área que no quede comprendida dentro de la franja de los 50 – cincuenta metros, aún que sea parte de un lote, predio o unidad de propiedad privativa que tenga frente o colindancia con la vialidad principal se les aplicarán los lineamientos urbanísticos de la altura, el COS, CUS, CAAV, y la densidad de la zona colindante, según lo establecido en el Plan y/o Programas, y/o en éste Reglamento.

**Artículo 49.-** En los predios, lotes o unidad de propiedad privativa ubicados frente a algún Corredor Urbano dentro del Plan y/o Programas, se le aplicarán los usos, densidades y lineamientos señalados para el corredor urbano correspondiente o, en su caso, se le podrán aplicar, a petición de parte, los usos de suelo, densidad o lineamientos urbanísticos establecidos para la zona colindante e inmediata a dichos inmuebles, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan y/o Programas.

### **CAPÍTULO III**

#### **NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO**

**Artículo 50.-** Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble, o conforme a las opciones que se indican en este Reglamento, suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas.

Dicho espacio de estacionamiento será considerado como propio del uso de suelo del que se trate; en el caso de requerirse alguna medida de control en los accesos y salidas que requiera la instalación de dispositivos para tal fin, esto no deberá representar ningún costo o gasto extra para los usuarios de las instalaciones comerciales, de servicio o en su caso industriales.

Las áreas de estacionamiento que se deriven de una autorización de uso de suelo y/o de la edificación, serán exclusivos para el uso que se ejerza el inmueble. Para el caso de que se reciban vehículos que no guarden relación con dichas negociaciones y cobren por ello, quedarán sujetos a las disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley, el Plan y/o Programas, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.



**Artículo 51.-** Los inmuebles con construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas correspondiente, con excepción cuando se permita una disminución de cajones de estacionamiento o cuando se pueda solucionar este requerimiento en otros inmuebles o mediante programa de movilidad, según lo establecido en la Ley y en este Reglamento.

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de movilidad correspondiente que se presente cuando se actualicen algunos de los supuestos establecidos en el Artículo 198 de la Ley, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

**Artículo 52.-** Al determinar el requerimiento de cajones de estacionamiento, éste podrá disminuir, a petición del solicitante de la licencia, como medida de flexibilidad, en los siguientes porcentajes:

I.- En predios, lotes o unidades de propiedad privativa con usos del suelo, multifamiliares y/o mixtos:

- a) Hasta un 50% - cincuenta por ciento, en inmuebles habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social, ubicados en zonas de autoconstrucción o fraccionamientos de urbanización progresiva y/o cuyo valor comercial de venta no supere la suma que resulte de multiplicar por 30 – treinta la Unidad de Medida y Actualización vigente en el Municipio multiplicado por 365 días.
- b) Hasta un 40% - cuarenta por ciento, en inmuebles habitacionales multifamiliares y/o mixtos, ubicados en zonas de fraccionamientos de urbanización inmediata del segmento de interés social, o cuyo valor comercial de venta supere la cantidad que resulte de multiplicar por 15 – quince la Unidad de Medida y Actualización vigente en el Municipio multiplicado por 365 días, y sea menor a 30 Unidades de Medida y Actualización vigentes, multiplicados por 365 días;

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



c) Hasta un 30% - treinta por ciento, en inmuebles predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos, ubicados en fraccionamiento de urbanización inmediata del segmento residencial cuyo valor comercial de venta supere la cantidad de 30 Unidades de Medida y Actualización multiplicados por 365 días.

II. En inmuebles comerciales y/o servicios múltiples agrupados: hasta un 30% - treinta por ciento.

III. En inmuebles que su uso de suelo y/o de edificación sea de diverso al habitacional, aún y que no estén agrupados: hasta un 25% - veinticinco por ciento.

La petición del solicitante de la licencia puede realizarse mediante escrito, en el cual se manifieste, además de los datos de ubicación del proyecto, el número catastral del inmueble, los datos de identificación del solicitante, el valor comercial de venta de los departamentos o vivienda, el porcentaje de disminución de los requerimientos de cajones de estacionamiento, la que se cotejará con la descripción gráfica incluida en el proyecto ejecutivo arquitectónico o en el plano de distribución de áreas, tratándose de solicitudes de licencia de uso de edificación.

**Artículo 53.-** En edificaciones para uso habitacional unifamiliar se podrán ubicar cajones de estacionamiento uno detrás de otro, sin límite, siempre y cuando no se obstruya el espacio de la acera de la vialidad pública o área vial común con la que se colinda.

En edificaciones para uso habitacional multifamiliar se podrán ubicar cajones de estacionamiento uno detrás de otro, con un máximo de dos, siempre que ambos cajones de estacionamiento sean exclusivamente utilizados o formen parte de la propiedad del mismo departamento o unidad de vivienda; se deberán establecer los señalamientos correspondientes.

Tratándose de edificaciones con uso de oficinas, o de locales de uso de oficina, hasta el 30% - treinta por ciento del total del requerimiento de cajones de estacionamiento, así como cuando se trate de cajones de estacionamiento excedentes, al requerimiento que resulte conforme a las normas de estacionamiento aplicables, se podrán ubicar uno detrás de otro, con un máximo de dos, siempre que éstos sean para el uso exclusivo de los empleados del mismo



establecimiento de servicios; en todos los casos se deberán establecer los señalamientos correspondientes.

En las edificaciones con usos mixtos de habitacional, comercio, y de servicios, el estacionamiento uno detrás de otro, se permitirá conforme a los porcentajes y para los usos habitacionales y/o de servicios referidos en los párrafos que anteceden.

**Artículo 54.-** En concordancia con lo dispuesto por el Artículo 39 de este Reglamento, el CUS no será considerado, cuantificado o contabilizado, para todas las zonas, aplicable en los siguientes casos:

- I. Para los metros cuadrados de losa o techo que se utilicen para los cajones de estacionamiento, con sus áreas de circulaciones, sin importar dónde se ubiquen. Tratándose de estacionamiento no subterráneo, ésta parte de la edificación también deberá de cumplir con los lineamientos de COS y, en su caso, remetimientos, a partir del desplante del edificio a nivel de la vía pública o área vial común.
- II. Las edificaciones subterráneas, conforme a lo dispuesto por el Artículo 39 de este Reglamento.
- III. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

Tratándose de predios, lotes o unidades de propiedad privativa, descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la vía pública o área vial común, sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50% - cincuenta por ciento para efectos del CUS.

**Artículo 55.-** El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser solucionado de las siguientes maneras:

- I. Al interior del lote, predio o unidad de propiedad privativa;



- II. En lote, predio o unidad de propiedad privativa cercanos, dentro de un radio de 500 metros, en los términos referidos en el Artículo 56 de este Reglamento.
- III. Mediante programa de movilidad, donde precise los medios de transporte con que resolverá la demanda generada por el inmueble. La demanda de espacios de estacionamiento podrá ser solucionada total o parcialmente mediante programa de movilidad.

**Artículo 56.-** Al solucionar el requerimiento de espacios de estacionamiento, se deberá observar lo siguiente:

- I. Cuando sea al interior del lote, predio o unidad de propiedad privativa o en alguno de estos inmuebles cercanos, a los que se refiere la siguiente fracción, las maniobras de ingreso y salida, se deberán resolver al interior del predio. En caso de utilizar algún dispositivo de control de acceso, se deberá ubicar de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, con la finalidad de no obstruir la vía pública y sus áreas de circulación peatonal, ciclista y para automóviles.
- II. Para efectos de lo dispuesto en el Artículo 55, fracción II, de este Reglamento, el estacionamiento a distancia, se regulará conforme a lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 253, segundo párrafo, fracción II, de la Ley, cuando en una edificación no habitacional se cuente con cajones de estacionamiento excedentes, o se trate de un inmueble con uso de estacionamiento público o privado, éstos cajones de estacionamiento se podrán utilizar y proponer para el cumplimiento de los cajones de estacionamiento que se requieran para el aprovechamiento de otras edificaciones con uso diverso al habitacional, siempre que la distancia entre el inmueble que requiere los cajones de estacionamiento y la ubicación de éstos no sea mayor a un radio de 500 - quinientos metros lineales, contados a partir del centro de los inmuebles y, además, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que no sea necesario cruzar vialidades primarias o principales;



El inmueble que se pretende utilizar como estacionamiento a distancia deberá de contar con una licencia de uso de suelo y/o uso de edificación para estacionamiento o contar con la licencia de construcción y/o uso de edificación en los que se acredite que existen cajones de estacionamiento excedentes a los requerido por su propio uso, así como con los cajones que se pondrán a disposición del lote, predio, edificación o establecimiento a distancia;

b) Únicamente se permitirá la transferencia del uso de los cajones de estacionamiento excedentes existentes en el inmueble que servirá como sustituto del requerimiento de los cajones;

c) Colocar señalamientos en el inmueble, establecimiento y/o edificación que tiene deficiencia de cajones predio, indicando la ubicación del estacionamiento, y en el inmueble que se pretende utilizar como estacionamiento a distancia, deberá de colocarse el señalamiento o identificación visible a la vía pública, y de ser posible, también en los mismos cajones de estacionamiento, en el que se exprese el establecimiento, negocio o edificación al cual se le dará el servicio, para que permita a los usuarios y clientes, conocer dónde les es posible y permitido estacionar su vehículo;

d) Que se acredite el derecho a utilizar los cajones de estacionamiento a distancia con el contrato de arrendamiento, comodato u otro que permita el uso del espacio de estacionamiento, el cual debe de ser por un plazo mínimo de 3 –tres años, expedido y/o ratificadas sus firmas ante Notario Público, mismo que debe estar vigente durante todo el tiempo que se aproveche la edificación conforme a la licencia solicitada y por quien la solicita;

Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán ser utilizados por los empleados o clientes de la edificación o establecimiento a la que se autorizan;

e) En caso de incumplimiento a los requisitos para el estacionamiento a distancia, o que el particular deje de tener derechos de uso sobre el bien inmueble en el que se ubique el estacionamiento a distancia, éste tendrá un plazo de 30 – treinta días hábiles, contados a partir de que se actualice los supuestos antes citados, para dar cumplimiento al requisito de cajones de estacionamiento descritas en las fracciones





que anteceden; en caso contrario, se procederá a la revocación de la autorización del estacionamiento a distancia, así como de la licencia de uso de edificación, expedida con base a la opción de estacionamiento a distancia; y

f) En los establecimientos que sirven como estacionamiento a distancia, que cuenten con licencia de uso de suelo y/o en edificaciones que cuenten con la respectiva licencia de uso de suelo y de uso de edificación para estacionamiento público, se podrá permitir que los vehículos se estacionen uno de tras de otro, debiéndose cumplir con un carril de al menos 7.00 – siete metros de ancho para la circulación y las maniobras de acomodo de los vehículos, por cada dos filas de vehículos estacionados y se debe de contar con servicio de acomodador de autos ( valet parking );

g).- Realizar las obras de mejoramiento del espacio público que comunican a ambos inmuebles, para conformar sendas peatonales o parques lineales. El proyecto de mejoramiento será revisado y en su caso aprobado por la Secretaría.

Para los efectos del párrafo anterior por sendas peatonales se entenderá como el espacio libre de obstáculos, suficientemente amplio sobre el espacio público, que privilegia el tránsito peatonal adecuado, tranquilo, efectivo, eficaz y eficiente de peatones desde su origen hasta su destino.

La Secretaría llevará un registro de estos cajones excedentes y su utilización que deberá contener al menos:

- a) Un plano municipal en archivo electrónico o, de ser posible, impreso, en el que se identifiquen los inmuebles que se utilizan como estacionamiento a distancia;
- b) Un inventario de los inmuebles que se utilizan como estacionamiento a distancia, expresando:
  - 1. Su domicilio con nombre de la calle, número oficial, colonia;
  - 2. El número de expediente catastral;
  - 3. En su caso, el nombre del establecimiento o edificio;
  - 4. La cantidad de cajones de estacionamiento que pueden proporcionarse u ofrecerse como estacionamiento a distancia;



5. La cantidad de cajones de estacionamiento a distancia que se proporcionan a cada persona, de ser posible el nivel de la edificación en la que se encuentran y su número de identificación.

El registro debe de estar permanentemente actualizado, por lo que se deberá de tener el dato de la cantidad de cajones de estacionamiento comprometidos y la cantidad de los disponibles.

c) Un plano municipal en archivo electrónico o, de ser posible, impreso, en el que se identifiquen los inmuebles que, por tener déficit de cajones de estacionamiento, cumplieron con el requisito utilizando un espacio de estacionamiento a distancia;

d) Un inventario de los inmuebles, locales o negociaciones que cumplieron con el requisito de cajones de estacionamiento mediante un estacionamiento a distancia, expresando:

1. El titular de la licencia de uso de edificación;
2. El domicilio con nombre de la calle, número oficial, colonia de la negociación o edificación;
3. El número de expediente catastral y/o de local;
4. El giro o aprovechamiento de la edificación y, en su caso, el nombre del establecimiento o edificio;
5. La cantidad de cajones de estacionamiento que se comprometió a tener en la modalidad de estacionamiento a distancia;
6. El inmueble o edificación en la cual se ubican los cajones a distancia que van a cubrir su requerimiento de estacionamiento, indicando su ubicación de la calle, número, colonia y, de ser posible, el nivel de la edificación en la que se encuentran y su número de identificación.

III. Cuando se solucione mediante programa de movilidad, se deberá presentar el estudio de movilidad correspondiente, donde se precisen los medios de transporte con que se resolverá la demanda generada por el inmueble:

- a. A través del uso de transporte colectivo privado;
- b. Por prestadores del servicio de transporte;



- c. Por medios de transporte no motorizado. En este caso se deberá construir o habilitar la infraestructura necesaria para el adecuado desplazamiento de las unidades de transporte no motorizado, de acuerdo a lo que arroje el estudio de movilidad correspondiente; y
- d. La mezcla de los anteriores medios.

**Artículo 57.-** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
- IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

**Artículo 58.-** Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.

Se podrá permitir hasta un 25-veinticinco por ciento de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en batería y cuando menos 5.50-cinco metros y cincuenta centímetros por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.



En las vías públicas subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

Cuando se trate de predios, lotes o unidades de propiedad privativa ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

**Artículo 59.-** Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad según lo dispuesto por el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, vigente.

**Artículo 60.-** Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública. Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

**Artículo 61.-** Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 3.00-tres metros.

**Artículo 62.-** En proyectos de conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.



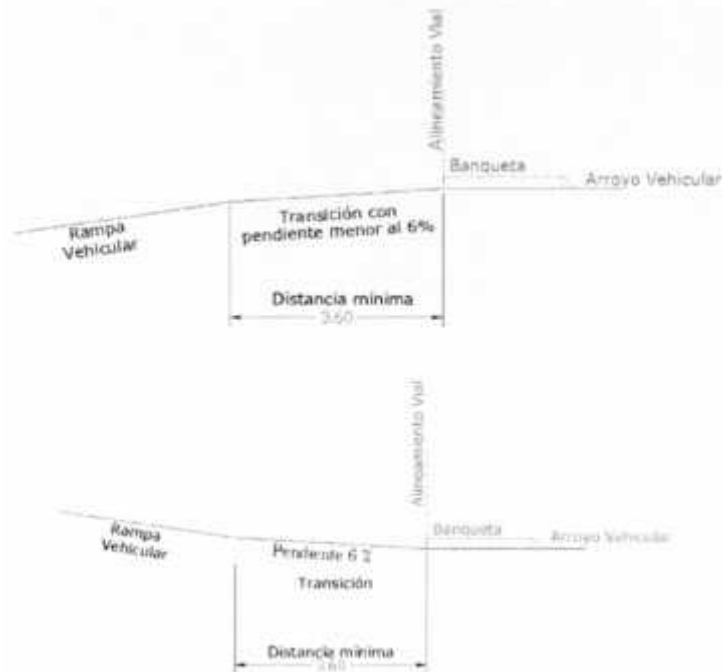
**Artículo 63.-** En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15- quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6- seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.



**Artículo 64.-** Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

**Artículo 65.-** Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.



**Artículo 66.-** En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias; Preparatorias, Guardería o cualquier otro aprovechamiento que implique ascenso y descenso de personas transportadas por sus padres o familiares o mediante un transporte escolar especial, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del inmueble, y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los usuarios. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante una propuesta de solución vial incluido dentro del proyecto arquitectónico, y cuando se requiera la presentación del Estudio de Movilidad correspondiente, este debe justificar la propuesta de solución, el cual deberá ser revisado y evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y/o Programa y este Reglamento que le



sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

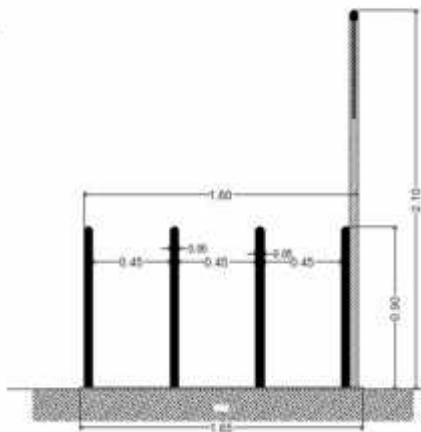
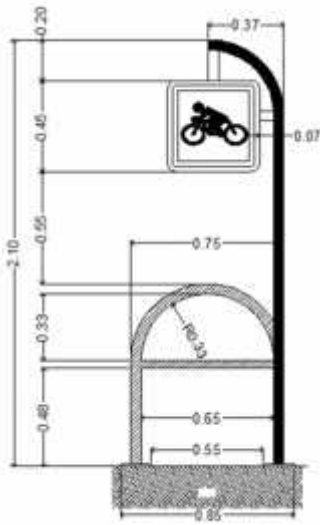
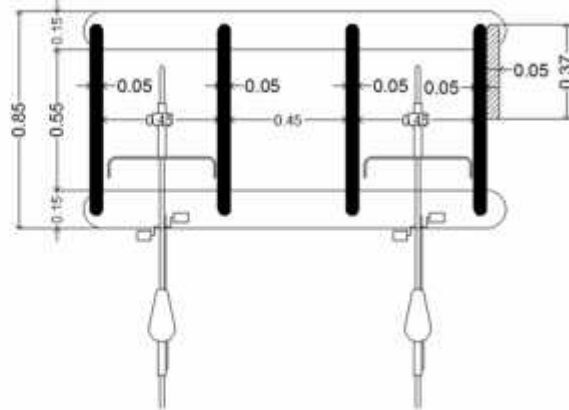
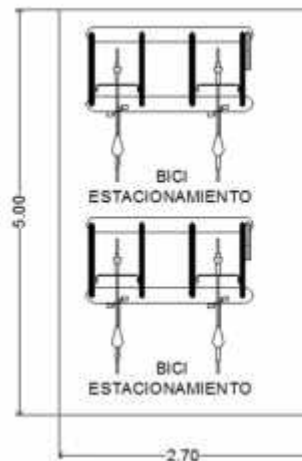
**Artículo 67.-** Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio, lote o unidad de propiedad privativa para soportar una fila de espera que no invada la vía pública, ni las banquetas; se determinará mediante una propuesta de solución vial incluido dentro del proyecto arquitectónico, y cuando se requiera la presentación del Estudio de Movilidad correspondiente, éste debe justificar la propuesta de solución, los cuales deberán ser revisados y evaluados mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

En el caso de inmuebles destinados a gasolineras o estaciones de servicio, deberán contar con un solo acceso y una sola salida para vehículos automotores, garantizando la continuidad y seguridad de los desplazamientos de las personas que caminan en las banquetas adyacentes. Los accesos vehiculares no deben ser mayores a 6 metros, ni colocarse en las esquinas.

Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros, presentar Estudio de Movilidad, cuando se actualice alguno de los supuestos del Artículo 198 de la Ley.

**Artículo 68.-** Los restaurantes que presten el servicio de comida para llevar o a domicilio deberán contar con espacio dentro de su predio, lote o unidad de propiedad privativa para estacionar su flota de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

**Artículo 69.-** Las nuevas edificaciones con uso diverso al habitacional unifamiliar deberán contar con espacio para el estacionamiento de bicicletas dentro de su predio, lote o unidad de propiedad privativa, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos dispuestos de la siguiente manera:



**Nota:** La estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León.

En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría.

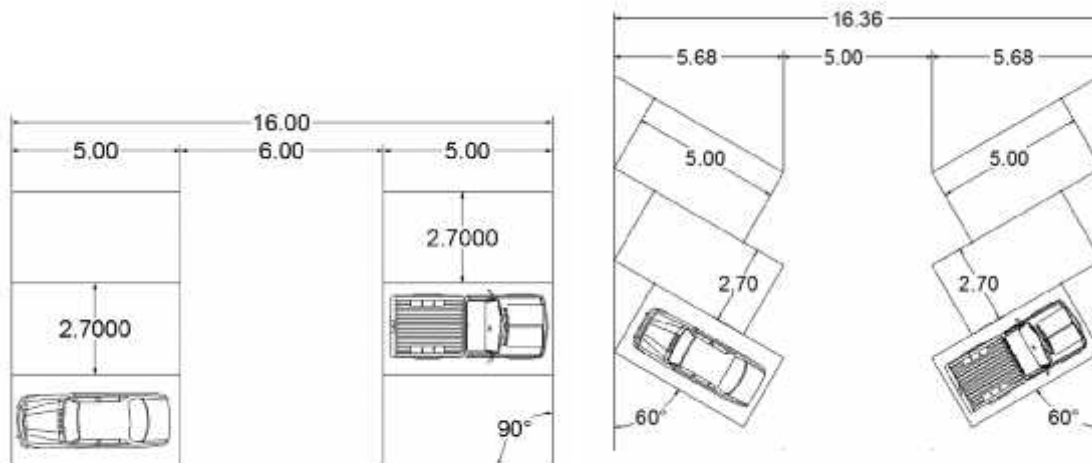
Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey

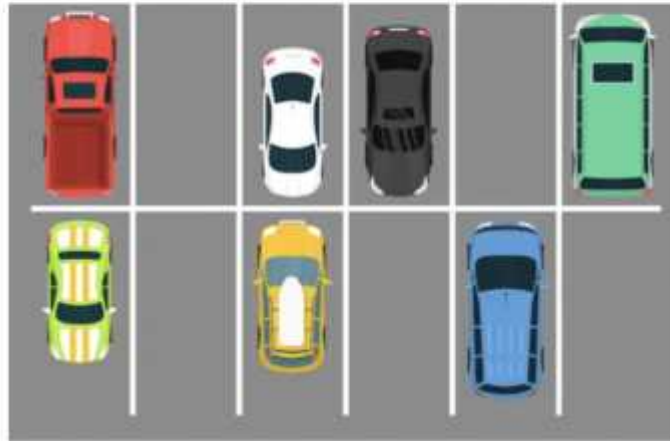
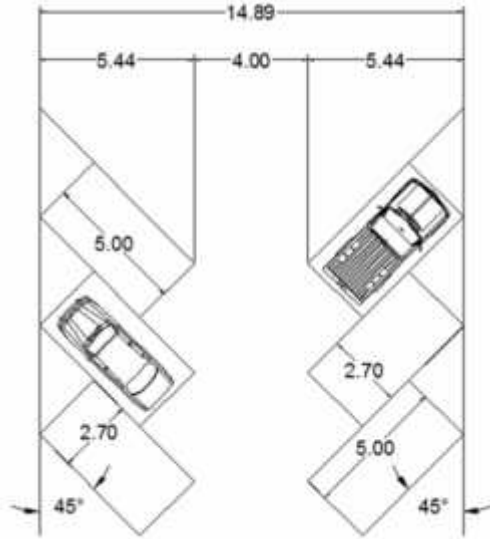




**Artículo 70.-** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

**Artículo 71.-** El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.





**Artículo 72.-** La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.

**Artículo 73.-** Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros al eje y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

**Artículo 74.-** Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20-tres metros y veinte centímetros, con una sobre elevación máxima del 10-diez por ciento.

**Artículo 75.-** La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 76.-** Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

**Artículo 77.-** Los predios, lotes o unidades de propiedad privativa que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

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

#### **CAPÍTULO IV**

#### **ALINEAMIENTOS VIALES**

**Artículo 78.-** Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan y/o Programas.

Cuando existan antecedentes de autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 170 fracción II de la Ley.

#### **CAPÍTULO V**

#### **CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO**

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



## SECCIÓN PRIMERA DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

**Artículo 79.-** Los presentes lineamientos aplicables para lotes, predios o unidades de propiedad privativa que se ubiquen en la Zona DOT serán conforme a lo siguiente:

- I. Que los inmuebles cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, sobre lotes fusionados;
- II. Podrán incrementar la densidad y el lineamiento urbanístico de CUS, señalados en el Plan y/o Programa vigente, y en el presente Reglamento en un 100% -cien por ciento, condicionado a la acreditación de las factibilidades de la prestación de servicios de agua, drenaje, electricidad, de servicios públicos y de la movilidad, a través de los estudios correspondientes, y de la demás infraestructura requerida para el desarrollo;
- III. A petición del interesado se podrá solicitar la disminución del 50% - cincuenta por ciento al requerimiento de cajones de estacionamiento, según lo establecido en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas vigentes y a las Normas del presente Reglamento, siempre y cuando se proponga en el estudio de movilidad que se presente.

En relación al párrafo anterior, la disminución de los cajones de estacionamiento no aplicará en la cuantificación de cajones para personas con discapacidad, ni para cajones de carga y descarga;

- IV. Se deberá ubicar la superficie correspondiente al Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) y, en su caso, las áreas de cesión municipal, al frente del lote, predio o unidad de propiedad privativa con la finalidad de crear sendas o corredores verdes;
- V. Cuando la densificación pretendida esté ubicada en el Centro Metropolitano o en una colonia o fraccionamiento previamente autorizado, se deberá dejar un área libre complementaria del 8%- ocho por ciento del área del predio, lote o unidad de propiedad privativa libre de afectaciones viales, misma que deberá consistir en terreno natural y tener acceso libre para el público, así como ubicarse al frente del inmueble o acceso principal, con el objeto de que se integre al espacio público, para formar sendas peatonales, corredores verdes o bien para conformar parques de bolsillo;

El Área Libre Complementaria-ALC no se contemplará para el cálculo del área libre del



Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) de conformidad con lo dispuesto en la Ley;

- VI. La altura máxima de las edificaciones estará sujeta a la clasificación de las vialidades y la sección vial o ancho de la vía con la que colinde el inmueble, conforme a lo siguiente:
- a. Cuando su frente sea a una vialidad o una servidumbre de paso con un ancho vial menor a 13 metros, será de 4-cuatro niveles o pisos;
  - b. Cuando su frente sea a una vialidad o una servidumbre de paso con un ancho vial existente de 13.00 a 15.99 metros, será de 6-seis niveles o pisos;
  - c. Cuando su frente sea a una vialidad o una servidumbre de paso con un ancho vial existente o ampliación prevista de 16.00 a 21.99 metros, será de 8-ocho niveles o pisos;
  - d. Cuando su frente sea a una vialidad con un ancho vial existente o ampliación prevista de 22.00 a 33.99 metros, será de 10-diez niveles o pisos;
  - e. Cuando su frente sea a una vialidad con un ancho vial existente o ampliación prevista de 34.00 a 43.99 metros, será de 12-doce niveles o pisos;
  - f. Cuando su frente sea a una vialidad con un ancho vial existente o ampliación prevista de 44.00 a 60.99 metros, será de 14-catorce niveles o pisos; y
  - g. Cuando su frente sea a una vialidad con un ancho vial existente o ampliación prevista de cuando menos 61- sesenta y un metros, la altura permitida será la que resulte del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) del proyecto.

Tratándose de los supuestos descritos en los incisos a) b) c) d) y e), se permitirá construir un nivel más a la edificación en la parte superior siempre y cuando dicho nivel tenga un remetimiento de 4.5 metros a partir del paramento frontal y/o fachada principal de la propia edificación;

- VII. Las edificaciones a construir podrán comprender áreas para fines comerciales y/o de servicios complementarios a la vivienda, según los usos y destinos del suelo indicados como Permitidos o Condicionados en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas vigentes, y deberán ubicarse en la planta baja o al nivel de la vía pública, y



podrán comprender también las áreas de los dos niveles inmediatos ascendientes de la planta baja;

- VIII. Para los inmuebles que se ubiquen en zonas con Decreto de Protección en Santa Lucía, previo a cualquier autorización, se deberá presentar dictamen u opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente;
- IX. Los movimientos vehiculares hacia los inmuebles deberán contar con un solo acceso y una sola salida, garantizando la continuidad y seguridad de las personas que transitan en la peatonvia de las aceras colindantes. Los accesos y salidas vehiculares no deberán ser mayores a 6.00 -seis metros y la solución de rampas y accesos deberá proyectarse al interior del inmueble. En casos especiales justificados con el estudio de movilidad conforme al cual resulte se requieran más accesos o de mayor dimensión, podrán ser permitidos siempre y cuando cada acceso o salida tenga un ancho de 3 - tres metros;
- X. En la peatonvia o banqueta de las aceras colindantes a los lotes, predios o unidades de propiedad privativa deberán estar libre de obstrucciones y no verse afectada con accesos a los inmuebles, escalones, rampas, postes, anuncios, vegetación, materiales de construcción y demás elementos que obstruyan la libre circulación peatonal, y deberá cumplir con las demás disposiciones de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León; y
- XI. Cumpla con los requisitos de seguridad y protección a la ciudadanía de acuerdo a lo dispuesto por la Dirección de Protección Civil Municipal y Bomberos de Nuevo León.

No le serán aplicables las disposiciones establecidas en el párrafo que antecede de este artículo a los predios, lotes o unidades de propiedad privativa que aún estando dentro de la zona DOT descrita en la fracción CXXIX del Artículo 5 de este Reglamento, que tengan las siguientes características:

- I. Los inmuebles ubicados en colindancia o cercanía con otras líneas de transporte público masivo denominados Metro o Ecovía, distintas o no contempladas en el Plano E03A del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Monterrey 2013 - 2025;
- II. Los inmuebles que se encuentren ubicados en la Zona de Valor Patrimonial, señalada gráficamente en el Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Monterrey 2013 - 2025;

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



- III. Los inmuebles que se encuentren ubicados en la Zona de Valor Cultural, que comprende el polígono de Santa Lucía, señalada gráficamente en el Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Monterrey 2013 - 2025, salvo que presente o acredite dictamen u opinión favorable del proyecto arquitectónico, expedido por la Junta de Protección y Conservación de Santa Lucía; y
- IV. Los inmuebles que no estén considerados en la Zona de Valor Patrimonial, y cuenten con declaratoria de protección o catalogados como de valor histórico, artístico o arqueológico, salvo que presente o acredite dictamen u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) según corresponda.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DESARROLLO SUSTENTABLE**

**Artículo 80.-** En los lotes o predios que existan áreas con pendiente natural mayor al 45% - cuarenta y cinco por ciento, éstas áreas no podrán ser urbanizables. Las áreas con pendientes menores al 45%, ubicadas en el mismo inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señale el Plan y/o Programas y este Reglamento, quienes pretendan realizar cualquier acción urbana en estos terrenos deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.

En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta el 45% - cuarenta y cinco por ciento, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble, debiéndose en todo momento respetar la densidad, altura y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble, siempre y cuando se permita también el uso de suelo multifamiliar, que toda la superficie se someta a un régimen de propiedad en condominio y que el área libre de desplante quede como de absorción y área verde en copropiedad de los condóminos.

**Artículo 81.-** En las zonas habitacionales unifamiliares de nueva creación, se podrán establecer áreas de Comercio de Barrio con usos complementarios a la vivienda, que serán los indicados en el Artículo 34 de este Reglamento, o en su caso mediante la conformación



de un Centro de Barrio, debiendo quedar señaladas dichas áreas desde la aprobación del proyecto urbanístico.

**Artículo 82.-** En las edificaciones multifamiliares se podrán permitir usos del suelo mixtos, es decir vivienda con oficina, oficina, comercio y servicios básicos de bajo impacto complementarios a la vivienda, en los primeros niveles o pisos, quedando sujeta la aprobación de dichos usos al visto bueno u opinión favorable de la junta o asamblea de condóminos correspondiente.

**Artículo 83.-** De conformidad con la legislación aplicable, en los baldíos y en lotes predios o unidades de propiedad privativa con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en el Centro Metropolitano, siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá aplicarse lo siguiente:

I. Reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Plan y/o Programa. Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.

II. Previo dictamen favorable emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los predios, lotes o unidades de propiedad privativa con edificaciones sin uso, podrán ser habilitados de la siguiente manera:

a. Como área verde, jardín o plaza, en cuyo caso se deberá efectuar un convenio con la autoridad municipal competente, en donde se establezca la utilización pública del inmueble y los compromisos y obligaciones de las partes. Como contraprestación el propietario o poseedor podrá quedar exento en el pago del impuesto predial durante el tiempo que dure el convenio. Al término del convenio, éste podrá ser renovado, o en su caso finiquitado regresando el inmueble a su utilización privada, con las mejoras que se le hubiera hecho.

b. Como estacionamiento, pudiendo ser realizado por el propietario o poseedor del inmueble o por la autoridad municipal competente. Cuando sea realizado por el propietario o poseedor del inmueble, la licencia municipal requerida, una vez integrado el expediente correspondiente, podrá ser expedida en un plazo no mayor a 15-quince días hábiles; y cuando sea realizado por la autoridad municipal competente, se deberá efectuar un convenio con el propietario del inmueble, en donde se establezca su utilización pública ya sea con o sin





aparatos tipo estacionómetro y se estipule la contraprestación que recibirá el propietario de dicho inmueble, entre otros compromisos u obligaciones.

En caso de predios, lotes o unidades de propiedad privativa en donde solo una parte del terreno se pretenda utilizar como área verde de uso público, como contraprestación el propietario interesado en recorrer su barda podrá solicitar y obtener una disminución del impuesto predial según la superficie habilitada como área de uso público, previo convenio con la Autoridad municipal competente.

Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

**Artículo 84.-** Las estrategias de aprovechamiento del suelo descritas en el artículo que antecede, podrán ser implementadas en baldíos y en predios, lotes o unidades de propiedad privativa con edificaciones sin uso y deterioro, que se ubiquen en otras zonas de la ciudad, debiéndose observar las mismas condicionantes señaladas para el Centro Metropolitano.

**Artículo 85.-** Los propietarios o poseedores de lotes, predios o unidades de propiedad privativa e inmuebles que se ubiquen en el Centro Metropolitano, podrán solicitar y en su caso obtener ante la autoridad municipal competente, el uso exclusivo de espacios viales que se ubiquen frente a su inmueble, para su utilización como áreas de recreación y convivencia, debiendo observar en todo momento, lo siguiente:

I. Las superficies viales deberán ubicarse en vías colectoras o de menor jerarquía y al momento de su solicitud, ser utilizadas como áreas de estacionamiento. No se deberá autorizar en áreas que estén siendo utilizadas para la circulación vial.

II. El interesado en utilizar los espacios viales deberá firmar convenio con la Autoridad municipal competente, en donde se establezca la superficie a utilizar, los costos, cuotas, gastos y demás obligaciones a que se compromete. Cuando se trate de áreas con aparatos tipo estacionómetro, se deberá cubrir la cuota anual correspondiente, durante el tiempo que dure el convenio.

III. Al presentar la petición, el interesado deberá acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, contar con las licencias municipales de uso, edificación y



construcción del suelo correspondientes, así como adjuntar memoria descriptiva del proyecto, especificando el diseño del espacio y los materiales a emplear.

En las áreas de recreación y convivencia, queda prohibido realizar actividades de venta y exhibición de productos, prestación de servicios, o cualquier otra actividad diferente a la recreación.

**Artículo 86.-** Los proyectos, obras, urbanizaciones o construcciones sustentables, acreditadas mediante certificación LEED o similar, por incorporar aspectos de eficiencia energética, uso de energías alternativas, calidad ambiental interior, eficiencia en el consumo de agua, energía, materiales constructivos, desarrollo sostenible de espacios públicos, sistemas de retención, conducción manejo y aprovechamiento de aguas pluviales, entre otros aspectos, podrán tener los siguientes incentivos de fomento al desarrollo sostenible:

I. Reconocimiento público, pudiendo ser mediante la medalla al Mérito Ecológico en la categoría de Obras de Desarrollo Sustentable, así como la difusión del proyecto u obra a través de la página web del Municipio o dependencia competente en la materia.

II. Las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y/o de construcción, una vez cubiertas las condicionantes dispuestas en la Ley, este Reglamento y demás que sean aplicables, podrán ser expedidas en un plazo de 15-quince días hábiles.

En caso de no poder acreditar la certificación LEED, el interesado podrá solicitar la evaluación del proyecto, construcción o fraccionamiento a la Autoridad Municipal competente, quien determinará mediante dictamen técnico las obras, acciones o medidas sustentables implementadas en el proyecto, construcción o fraccionamiento que se trate, de conformidad con lo señalado por la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, a fin de determinar la factibilidad de aplicación de los incentivos de fomento.

## SECCIÓN TERCERA REGENERACIÓN URBANA

**Artículo 87.-** En las zonas, colonias o sectores señaladas en el Plan y/o Programa como de conservación y mejoramiento urbano, que requieran la implementación de acciones de regeneración urbana, se deberán realizar los planes y/o programas parciales correspondientes, teniendo en cuenta además de lo dispuesto por la Ley, lo siguiente:

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



- I. Establecer los instrumentos de fomento para el mejoramiento de su infraestructura, equipamiento urbano y espacios y áreas verdes, a fin de propiciar su mejoramiento y repoblamiento.
- II. Determinar las áreas sujetas a la implementación de polígonos de actuación, principalmente en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de su infraestructura.
- III. Establecer las condicionantes para la aplicación de los incentivos de densificación, las inversiones en obras requeridas, así como los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las obras de mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y el espacio urbano.
- IV. Al determinar la densidad de los polígonos que conforman los Planes y/o Programas Parciales, se deberá tomar en cuenta la infraestructura de agua, drenaje, electricidad y la disponibilidad de transporte y equipamiento público que exista en la zona.
- V. Establecer los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las acciones y obras que se determinen en los Planes y/o Programas Parciales, pudiendo ser entre ellos instrumentos de participación mixta, ya sea mediante el Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la propiedad o por derechos por Cooperación para Obras Públicas, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Nuevo León y demás normativas aplicables.
- VI. En los planes y/o Programas parciales que al efecto se realicen, se podrán establecer estrategias de movilidad urbana, pudiéndose establecer estacionamientos a distancia, debiendo observar lo dispuesto por el Artículo 56 de este Reglamento.

## **TÍTULO IV DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO**

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



**Artículo 88.-** Se considera patrimonio cultural público a las zonas, edificaciones y monumentos que cuentan con las características señaladas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, así como las zonas en donde estos se encuentren, y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico urbano.

**Artículo 89.-** En las zonas o inmuebles que cuenten con declaratoria de protección, en cualquiera de las clasificaciones indicadas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberán observar las disposiciones establecidas para cada una de ellas en sus respectivas Declaratorias, Reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.

**Artículo 90.-** En la zona indicada en el Plan y/o Programas como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía respectivamente, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y/o Programas y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida.

**Artículo 91.-** Tratándose de lotes o predios ubicados en la zona del Cerro del Obispado, en el que exista construcción o edificación que cuenten con un valor histórico o arquitectónico o cultural a preservar, según los lineamientos establecidos en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, para realizarse una nueva construcción, ampliación, remodelación, demolición o cualquier intervención, además de obtenerse previamente la respectiva licencia de construcción, y como requisito para obtener dicha licencia, se deberá de obtener la opinión favorable y/o visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), o del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León (CONARTE), según corresponda.

Se entiende por zona del Cerro del Obispado el polígono que comprende los inmuebles que queden dentro de la siguiente delimitación:



La vía pública denominada Washington, desde Venustiano Carranza hasta Jose Benitez, para continuar por Jose Benitez, desde Washington hasta la calle Loma Larga y/o Mendrichaga, continua por la calle Mendrichaga desde Jose Benitez y/o Loma Larga hasta la vía pública denominada José Eleuterio Gonzalez, (GONZALITOS) para continuar el polígono al sur por José Eleuterio Gonzalez (GONZALITOS), desde Mendrichaga hasta la calle Miguel Hidalgo, posteriormente continúa por Miguel Hidalgo hasta Venustiano Carranza, cerrando el polígono por la calle Venustiano Carranza hasta Washington.

Los inmuebles que comprenden el polígono son los que se ubiquen al frente de ambas aceras de las vialidades antes referidas, con excepción de los que se ubiquen al frente de la Av. Jose Eleuterio Gonzalez (GONZALITOS) serán considerados únicamente por la acera oriente, y por lo que respecta a la calle Miguel Hidalgo, los ubicados en la acera norte; así como todos aquellos inmuebles que se ubiquen en el área interior del polígono antes descrito.

**Artículo 92.-** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y/o Programas y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, (CONARTE), según corresponda la competencia.

## **TÍTULO V DEL IMPACTO AMBIENTAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO**

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 93.-** Para los efectos de este Reglamento las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales o de servicio en función de las características siguientes:

I. ACTIVIDADES INOCUAS. Son aquellas actividades en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan algunas de las acciones descritas más adelante, además su ubicación puede ser mezclada con otros usos del suelo incluyendo al habitacional.

1. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas;
2. No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo;
3. No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica, ni contaminación visual;
4. Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillados urbano o municipal;
5. Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
6. No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante;
7. En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas;
8. Usa equipos de transporte que son menores a 1-una tonelada de capacidad de carga; y
9. Cuenta con área de carga y descarga dentro del predio, lote o unidad de propiedad privativa.

II. ACTIVIDADES MOLESTAS. Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1. Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en



- las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios, lotes o unidades de propiedad privativa colindantes o cercanos;
2. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios, lotes o unidades de propiedad privativa colindantes o cercanos;
  3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable;
  4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo,
  5. considerados de manejo especial, de acuerdo a lo señalado por el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey;
  6. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
  7. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 19:00 horas;
  8. 7. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10-diez personas;
  9. Los equipos de transporte utilizados son de 1-una a 3-tres toneladas de capacidad de carga; y
  10. Requieren dictamen de la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, según la actividad que desempeñen.

III. ACTIVIDADES CONTAMINANTES. Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1. Emiten sustancias o materiales al aire, agua o suelo que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios lotes o unidades de propiedad privativa colindantes o cercanos;
2. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios lotes o unidades de propiedad privativa colindantes o cercanos;

3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable. Las aguas pluviales arrastran materiales contaminantes al suelo o agua;

4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal, así mismo si los desechos son de manejo especial;

5. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;

6. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 22:00 horas o más;

7. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas;

8. Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga; y

9. Requiere resolutive de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

**IV. ACTIVIDADES PELIGROSAS.** Son aquellas actividades que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sus Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o las disposiciones reglamentarias aplicables a aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1. Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con





equipos pueden rebasar los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);

2. Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;

3. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos a 100-cien metros o más a la redonda, produciendo molestias o riesgos a la salud;

4. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trasciende las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, y son percibidos en los predios, lotes o unidades de propiedad privativa colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control;

5. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente y requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, para su manejo, transporte y disposición adecuada;

6. Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales;

7. De acuerdo a las actividades que se realizan, existe la posibilidad de ocurrencia de algunas contingencias, como incendios, explosiones, fugas o derrames y estas pueden afectar a más de 50-cincuenta personas;

8. Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y el dictamen de Protección Civil Estatal;

9. Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30-treinta toneladas de carga; y

10. Aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace en horas inhábiles.



**ARTÍCULO 94.-** En el caso de industrias que manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección, de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

**ARTÍCULO 95.-** Es requisito previo para la obtención de las autorizaciones de fraccionamientos, conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, y demás obras o actividades que se indican en el Artículo 37 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su correlativo de su Reglamento, así como en el Artículo 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su correlativo de su Reglamento, así como en el trámite de la licencia de uso de suelo, cuando se trate de actividades que generen un alto grado de impacto en el ambiente en lo referente a la contaminación del aire, de conformidad con el Artículo 311, fracción III, inciso g) de la Ley, acompañar los resolutivos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y otros instrumentos legales emitidos por la Autoridad competente, los cuales en su estructura y alcance legal deberán de ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

**Artículo 96.-** Los proyectos que requieran de dictamen ambiental, además de observar las exigencias contenidas en la Ley, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, Reglamentos de la materia y las demás disposiciones generales, deberán cumplir en su caso, con los siguientes requisitos:

I. Factibilidad y lineamientos generales:

Para el caso exclusivo de fraccionamientos o desarrollos a ubicarse en la Zona Especial de Desarrollo presentar: Plano topográfico indicando las pendientes del predio, lotes o unidad de propiedad privativa definidas en cuadrantes de 10-diez metros por 10-diez metros, coloreado de la siguiente manera: 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, 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 las pendientes mayores de 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, señalando escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta.



## II. Proyecto urbanístico

Para fraccionamientos en todos los casos presentar por escrito:

- a. El proyecto con la descripción de áreas (número de lotes, predios o unidades de propiedad privativa con superficie promedio, área vial o de circulación, superficie del área municipal, etc.).
- b. Ubicación de lote, predio o unidad de propiedad privativa con medidas, colindancias y su expediente catastral.
- c. Fecha de realización del estudio.
- d. Información actualizada, de campo, comprobable, con referencias bibliográficas y hemerográficas.
- e. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- f. Nombre y firma del solicitante, su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- g. Nombre y firma del profesionista responsable del estudio, número de registro ante el Gobierno del Estado, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- h. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
- i. Localizar áreas municipales en el punto más bajo del lote, predio o unidad de propiedad privativa con el fin de desarrollar estanques de retención.

Describir las razones (topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, etc.) que se tomaron en cuenta para definir la selección del sitio para la ubicación o trazo de vialidades, accesos o caminos del área vendible o lotificación y de las áreas de cesión al municipio o áreas verdes.

Para el caso exclusivo de fraccionamientos o desarrollos a ubicarse en la Zona Especial de Desarrollo indicar adicionalmente en copia de fotografía aérea reciente (tiempo máximo 5-cinco años):



- a. La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto.
- b. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán.
- c. Referenciar, en su caso, el límite de las áreas naturales protegidas estatales o federales, en la zona donde el proyecto se ubica.

Para fraccionamientos en todos los casos presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada 5-cinco metros indicando:

- a. Croquis de ubicación del lote, predio, o unidad de propiedad privativa señalando el uso de los predios colindantes.
- b. La delimitación del polígono.
- c. Las pendientes del lote, predio o unidad de propiedad privativa definidas en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreando de la siguiente manera: las pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, las pendientes del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, las pendientes del 30.01-treinta punto cero uno por ciento al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y las pendientes mayores de 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, con lotificación definitiva.
- d. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, en su caso.
- e. Expresar por escrito las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes o relleno. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por este motivo se pueda ocasionar por arrastre o dispersión.
- f. Señalar las cañadas y escurrimientos pluviales superficiales, indicando las medidas de mitigación y la forma de conducción de dichos escurrimientos así como las obras necesarias para impedir inundaciones en los lotes, predios o unidades de propiedad privativa aguas abajo.
- g. En su caso, señalar los lotes, predios o unidades de propiedad privativa inundables, tanto los del promovente, como los colindantes.



Además, describir la forma de manejo de la cubierta vegetal, de las especies de flora y arbolado que se van a afectar, prefiriendo el trasplante y/o la poda anexando carta responsiva, informando sobre las estrategias de recuperación. Presentar en un plano topográfico el arbolado (flora existente) indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura diferenciando aquellas que se derriban en color rojo, los que se trasplantan en color amarillo y los que se conservan en color verde. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

Para el caso exclusivo de fraccionamientos o desarrollos a ubicarse en la Zona Especial de Desarrollo, indicar en el estudio hidráulico que se deberá buscar que los escurrimientos permanezcan en su estado natural. La solvencia al drenaje deberá ser calculada considerando el flujo de agua en una tasa de retorno de 20-veinte años y arrastre con material sólido. Diseñando obras de retención y/o absorción. Además, describir el método de restauración del suelo y capa vegetal dañada, tanto en áreas públicas y/o privadas cuando las construcciones las desarrolla el fraccionador o desarrollador, o si es régimen de propiedad en condominio.

## TÍTULO VI DE LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

### CAPÍTULO I VIALIDAD

**Artículo 97.-** En todo nuevo fraccionamiento, nuevas construcciones o edificaciones que se pretendan desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano, se deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia, las afectaciones viales o para cualquier otro destino de suelo, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Plan y/o Programas y el presente Reglamento.



Las nuevas vialidades deberán mantener las características geométricas de las vialidades existentes, en cuanto a su sección transversal. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, deberá realizarse una transición que permita mantener la fluidez vial, al pasar de una sección a otra.

**Artículo 98.-** Al realizar la ampliación o prolongación de vialidades, el interesado deberá llevar a cabo a su costa la reubicación, previa autorización de la dependencia correspondiente, de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera. De no ser posible la reubicación del arbolado, el responsable deberá reponer los árboles afectados, garantizando su sobrevivencia, con especies nativas y con el mismo diámetro de sección transversal de la talada; o en su caso reponer el equivalente en especie y cantidad, conforme a la Tabla de Reposición de Árboles prevista en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Artículo 99.-** Los criterios de diseño de la vialidad, y las especificaciones de las secciones mínimas, así como las normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía, incluyendo las vías exclusivas para bicicletas, se encuentran establecidas en la Ley, en las Normas Técnicas Estatales de la materia vigentes, y/o en el Plan y/o Programas, debiendo ser respetados en las autorizaciones que expida la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 100.-** 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, previo a la colocación de instalaciones o barreras para el control de accesos.

**Artículo 101.-** Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de 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 vigentes.

**Artículo 102.-** Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán un derecho de vía de 10-diez metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20-veinte



unidades, y de 8-ocho metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8-ocho unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma. Este tipo de vías no podrán tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y se deberán respetar las mismas normas, relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

**Artículo 103.-** En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

**Artículo 104.-** En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles en los términos del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Artículo 105.-** Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional horizontales, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, cumpliendo con lo dispuesto por los Artículos 169, fracciones XIII, inciso a), y XIV, incisos a) y d), de la Ley, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, en los términos ordenados por la Ley.

**Artículo 106.-** Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional de urbanización inmediata, las aceras deberán habilitarse con un árbol de especie nativa, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, cumpliendo con lo dispuesto por el Artículo 213, fracción X, de la Ley, y deberán de plantarse en el espacio de la franja o isleta, dejando siempre un espacio libre para circulación peatonal de 1.40-un metro y cuarenta centímetros.



Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberá habilitar un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, protegiéndolos con cajetes de 80-ochenta centímetros por lado como mínimo.

**Artículo 107.-** En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y/o curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas derechas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen.

**Artículo 108.-** Queda prohibido el acceso a los predios o lotes a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

**Artículo 109.-** En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

**Artículo 110.-** La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 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-quinque 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.

**Artículo 111.-** Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2-dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias, se deberán realizar según el dictamen técnico correspondiente.





**Artículo 112.-** En los fraccionamientos, las vialidades que se pretendan construir se sujetarán a lo siguiente:

- I. A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias;
- II. El acceso de transporte pesado y de carga estará restringido. Se requerirá oficio de autorización de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey para circular en estas áreas cuando se trate de obras autorizadas por la Secretaría; y
- III. Las vialidades deberán contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garanticen la seguridad de quienes transiten, el cual será aprobado por la Secretaría.

**Artículo 113.-** Es responsabilidad del propietario, poseedor o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes o rellenos de suelo que se realicen para la construcción de vialidades, viviendas, edificaciones y la acción de lotificar, esto para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, debiendo presentar ante la Secretaría el Estudio de Estabilidad de Taludes y el Sistema de Estabilización, el cual deberá ser elaborado por un perito en la materia o empresa especializada.

## **CAPÍTULO II DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD**

**Artículo 114.-** Tratándose de los casos indicados en el Artículo 115 de este Reglamento, se requiere acompañar a la solicitud respectiva un estudio de Movilidad. Lo anterior con independencia de las obligaciones reguladas por el Artículo 198 de la Ley.

**Artículo 115.-** Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo requerirán el respectivo estudio de movilidad, ya sea que se trate de un fraccionamiento o de un conjunto urbano

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, este estudio se deberá presentar en la etapa de solicitud de autorización de proyecto urbanístico.

Así mismo se requerirá el estudio de movilidad en los siguientes casos:

- I. Licencias de edificación y/o construcción en lotes o predios fuera de fraccionamiento autorizado para vivienda multifamiliar con más de 10 viviendas, así como establecimientos comerciales y/o de servicios que requieran más de 24 cajones de estacionamiento.
- II. Licencia de edificación y/o construcción de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10 cajones o más de estacionamiento.
- III. Licencias de uso de suelo, en caso de que el predio o lote no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto presente un requerimiento mayor de 50 cajones de estacionamiento.

Cuando el estudio de movilidad se presente en los casos de la fracción III, de este artículo, éste mismo estudio podrá presentarse para los trámites de construcción y/o de uso de edificación, siempre que en la zona que se haya analizado prevalezcan las mismas circunstancias en que se sustentó, o bien que no tenga más de un año, contado a partir de la fecha de su elaboración.

**Artículo 116.-** El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de movilidad, tendrá como objeto el analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote, predio, o unidad de propiedad privativa, así como para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como el sistema de transporte público.

I. El estudio de movilidad y/o impacto vial que debe presentar el solicitante de la o las licencias o autorizaciones citadas en el Artículo 114 de este Reglamento, además de lo dispuesto en el quinto párrafo del Artículo 198 de la Ley, deberá contener:

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



1. Datos generales del propietario o poseedor del inmueble para el cual se solicita la licencia o la autorización, como lo son su nombre, domicilio, en su caso, su número de teléfono y su correo electrónico, domicilio para oír y recibir notificaciones, que debe ser el de un inmueble ubicado en cualquier de los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey;
2. Información del lote, unidad de propiedad privativa o predio para el cual se solicita la licencia o la autorización, como lo es su ubicación, la superficie, el número de expediente catastral;
3. Copia simple de la identificación oficial, con foto y firma, del propietario o poseedor del inmueble, en caso de tratarse de una persona moral, la identificación debe de ser de su representante legal;
4. Los datos generales del perito que elabora el estudio de movilidad y/o de impacto vial, el número de su cédula profesional y de la denominación de su especialidad, anexando una copia simple de la cédula profesional y de su especialidad, expresando su número de teléfono, correo electrónico, y el domicilio para oír y recibir notificaciones, que debe ser el de un inmueble ubicado en cualquiera de los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey.

## II. Elementos del contexto urbano:

1. Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de ingeniería vial), en días y horas representativas, así como en cruces que se encuentren dentro de la zona de influencia del nuevo desarrollo;
2. Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en el radio de 1- un kilómetro medida a partir de los límites de propiedad del inmueble a edificar, o la distancia que determine la Secretaría, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal;
3. Densidad de la población;
4. Características de movilidad en la zona, con la determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo; la evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio existentes sin proyecto (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados); la determinación de la situación geométrica de la vialidad en el momento

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



del estudio (secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control de tráfico, banquetas, tipo y estado de pavimento); velocidades de operación permitidas y reales; conflictos viales y la revisión de los aspectos de seguridad vial.

VI.- Pronósticos de movilidad a 5- cinco y 10 – diez años:

1. Establecimiento de los horizontes de estudio;
2. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos;
3. Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos;
4. Producción de viajes o estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo.

V.- Distribución y asignación de tráfico:

1. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana;
2. El análisis y evaluación de la vialidad actual relativo a la capacidad del diseño, nivel de servicio existente, capacidad real, seguridad vial y funcionalidad, que deberá de comprender lo existente y por desarrollar dentro de un radio de 1-un kilómetro, contados a partir de los límites o colindancias del inmueble a edificar o a desarrollar;
3. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad;
4. Análisis de la capacidad y niveles de servicio en la vialidad del área de impacto del desarrollo (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados);
5. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona;
6. Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría;
7. El estudio de movilidad debe ser realizado por un perito que debe ser especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería del transporte, en vías terrestres o

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



ingeniero civil o arquitecto, con maestría en las materias antes citadas, se debe firmar por el perito responsable de su elaboración, y también se debe ante firmarse en cada una de las fojas que lo componen, además debe de contener una análisis de la ingeniería de tránsito que cuya realización no debe ser mayor a 1-un año, y se debe anexar copia simple de la cédula profesional que acredite la especialidad de quien lo elaboró.

**Artículo 117.-** Conforme a lo indicado en los Artículos 198, primer párrafo, 264 fracción V, y el Artículo 296, fracción III, inciso f) de la Ley, en relación con el Artículo 115, primer párrafo, de este Reglamento, al tramitar la autorización de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, en la etapa del proyecto urbanístico, se deberá presentar un estudio de Movilidad del citado proyecto.

**Artículo 118.-** La Secretaría evaluará los estudios de Movilidad que se presenten y, en su caso resolverá lo conducente, de acuerdo a lo ordenado por la Ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO**

**Artículo 119.-** Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, señalados en el Plan y/o Programas como Zona Especial de Desarrollo, quedarán sujetas a lo siguiente:

I. Elaboración de los estudios técnicos especializados que la Autoridad competente estime necesarios, para poder determinar la factibilidad de la acción de desarrollo solicitada.

II. Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación o remediación que la autoridad establezca necesarios en base a los estudios técnicos especializados.

Los estudios requeridos para la Zona Especial de Desarrollo podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de



Riesgo Estatal o Municipal, el Plan y/o Programas y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

**Artículo 120.-** Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier intervención en la Zona Especial de Desarrollo señaladas en el Plan y/o Programas, o en otras zonas de la ciudad que presentan susceptibilidad o condiciones de riesgo alto o riesgo muy alto según lo determinen el Atlas de Riesgo Estatal o Municipal, deberán contener lo siguiente:

- I. Estudio Geológico – Geotécnico. Deberá contener la descripción de la Geología Regional, Geología Local a detalle, Geohidrología, Análisis de Discontinuidades y de Estabilidad de cada Talud en aquellos casos que realicen cortes para viviendas y lotificación, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:
  1. La información de campo será vaciada y representada en un Mapa Geológico georeferenciado, mostrando los resultados de la cartografía a detalle donde además se ubiquen los elementos estructurales del sitio. Con base a la información que se presente en el Mapa Geológico se ubicarán y construirán Perfiles o Secciones Geológicas en aquellos sitios donde se ubicarán los cortes de los taludes y vialidades. Los perfiles deberán representar la litología, su posición estructural, el corte del talud, vialidades y la zona donde se ubican las construcciones. Dichos perfiles deben estar señalados en el plano geológico.
  2. Con base en la información levantada en el campo, se deberán determinar las direcciones e inclinaciones de los taludes propuestos para las vialidades y las demás obras civiles y ubicarlos (georreferenciados) en el mapa.
  3. Analizar las direcciones y densidad de las diaclasas o fallas del sitio para identificar las áreas susceptibles a presentar riesgo de deslizamiento en su relación con los cortes de los taludes existentes y los proyectados. En los casos donde los métodos geométricos no sean suficientes para las determinaciones de estabilidad de taludes, deberán aplicarse otros métodos matemáticos o computacionales para las determinaciones del factor de seguridad. Los datos estructurales tendrán que ser incluidos en el reporte en forma de tablas, representarlos en estereogramas y señalar los sitios donde fueron levantados.



4. Con la información de la cartografía geológica, la construcción de perfiles o secciones, el análisis de discontinuidades y de estabilidad de taludes, indicar en un plano denominado de Riesgos Geológicos, aquellos sitios donde el peritaje resuelva que son áreas de riesgo las cuales serán consideradas como No Urbanizables. Estas áreas deben de estar claramente señaladas indicando la superficie total correspondiente.
5. Alrededor de las áreas consideradas como de riesgo, deberán señalarse áreas de amortiguamiento. En los sitios donde el perito determine condiciones de riesgo, se deberán de presentar los estudios y medidas geotécnicas a aplicar para la remediación del sitio.
6. En aquellos sitios donde se presume un nivel freático somero o poco profundo, o en donde se localicen manantiales o manifestaciones del agua subterránea y para la detección a profundidad de discontinuidades, cavernas, fallas o fracturas deberán realizarse sondeos geofísicos para descartar probables riesgos en las zonas de urbanización y/o construcción de vivienda. El registro geofísico también determinará la secuencia estratigráfica y litológica del terreno así como la presencia de humedad o saturación por agua en el subsuelo.
7. En algunos sitios, cuando durante la ejecución de las obras surja un afloramiento de mantos freáticos en algún punto del desarrollo, deberán suspenderse de inmediato las obras, debiendo de reevaluarse el o los estudios correspondientes, presentando ante esta Secretaría, la remediación sustentada más adecuada la cual deberá contener las observaciones del sitio tales como: los aspectos del relieve del los predios, lotes o unidades de propiedad privativa diferencias de altura, dirección de los desniveles, calidad de la roca así como consideraciones o recomendaciones de más estudios si es el caso de que la roca o el suelo presenta condiciones de inestabilidad por la combinación de la fábrica estructural y las direcciones de corte o presencia de suelos inestables.
8. El estudio geotécnico debe contener el proyecto de la construcción y/o edificación o el urbanístico del fraccionamiento o desarrollo para ubicar los predios, lotes o unidades de propiedad privativa, las vialidades y demás áreas dentro de los perfiles geológicos.
9. En los casos particulares donde el peritaje resuelva que las condiciones del los predios, lotes o unidades de propiedad privativa o una parte del inmueble no son



propicias para el desplante de una construcción y/o edificación o de una parte de un fraccionamiento o desarrollo deberá notificarlo al propietario y a la Secretaría mencionando las causas y conclusiones en el Estudio.

10. Indicar todas las medidas de mitigación que, con base en los citados estudios, resulten necesarias implementar y/o ejecutar o indicar las razones por las cuales no es necesario implementar medidas de mitigación.
- II. Estudio de Mecánica de Suelos y/o Rocas. Los resultados y recomendaciones, sobre la capacidad de carga del terreno, deberán ser acatados de acuerdo a las propiedades físicas del sustrato donde serán desarrolladas las construcciones, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:
1. El estudio deberá contener la siguiente información:
    - a. Croquis de localización del Lote o Fraccionamiento.
    - b. Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio, acompañado de fotografías de los registros geotécnicos.
    - c. Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
    - d. Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
    - e. En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
    - f. Estas características del comportamiento mecánico del suelo se obtendrán con base a las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
    - g. Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
    - h. Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
    - i. Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.





- j. En función del tipo de suelo y el tipo del proyecto, deberá evaluarse el efecto de la infiltración del agua desde la superficie hacia los estratos arcillosos de conducta expansiva y proponer las soluciones para evitar o mitigar este problema.
  - k. El número de sondeos y su ubicación será determinado por el perito o peritos geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la construcción y/o edificación o fraccionamiento, atendiendo a un criterio geométrico, tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar.
  - l. La información deberá ser entregada de forma impresa y digital, precisando el o los responsables de los estudios, anexando copia de cédula profesional, firma en original y antefirmas en cada una de sus hojas.
- 2. En los casos donde el perito resuelva la necesidad de aplicar un método geofísico para la prospección indirecta del subsuelo a mayor profundidad, deberá hacer del conocimiento de la Secretaría, el método, la descripción y resultados del mismo.
  - 3. En zonas como Solidaridad, La Alianza y donde la exploración de suelos obtenga espesores potentes de arcillas de conducta plástica, será necesario que los Estudios indiquen las medidas de remediación de suelos colapsables, expansivos o de conducta plástica para evitar daños por asentamientos o deformación por saturación o pérdida de agua subterránea (o de infiltración). Se deberá informar por escrito a la Secretaría, el seguimiento y cumplimiento de dichas medidas por parte de un Técnico o Laboratorio designado por la Empresa o el Proyecto, las cuales deberán ser registradas en una bitácora.
  - 4. En los casos de nivel freático somero, se deberán diseñar obras de captación, conducción y disposición final del agua.
  - 5. Aquellos fraccionamientos y/o desarrollos multifamiliares ubicados en predios con pendientes mayores al 30-treinta por ciento y menores o iguales al 45-cuarenta y cinco por ciento, los estudios geológicos presentados deberán estar certificados por el Servicio Geológico Mexicano y/o una institución académica especializada en el área.
- III. Estudio Hidrológico. Para cualquier utilización y aprovechamiento del suelo en las zonas señaladas en el Plan y/o Programas como Zona Especial de Desarrollo, y en



aquellas con características o condiciones de riesgo Hidrometeorológico, según lo indicado por el Atlas de Riesgo Estatal o Municipal, se deberá presentar previamente a su autorización, el estudio hidrológico en materia de drenaje pluvial, el cual deberá contener además de la identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

1. Descripción del Proyecto.
  - a. Información sobre el predio, lotes o unidades de propiedad privativa señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
  - b. Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio, lotes o unidades de propiedad privativa y de su entorno;
  - c. Obras a realizar.
2. Datos del proyecto pluvial:
  - a. Antecedentes;

En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los siguientes arroyos: Topo Chico, La Silla, La Talaverna, Mederos o Elizondo, Arroyo Seco, Chupaderos, El Diente, La Virgen, Muleros, La Chueca, Carpinteros y El Calabozo, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.
  - b. Objetivos;
  - c. Problemática; y
  - d. Descripción del proyecto.
3. Criterios pluviales:
  - a. Métodos utilizados y su fundamento;
  - b. Especificaciones utilizadas.
4. Análisis hidrológico:
  - a. Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
  - b. Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años; y
  - c. Análisis de arrastre de sedimentos.



5. Proyecto hidráulico: 1.
  - a. Red pluvial primaria:
    - a) Estructura de captación;
    - b) Estructura de retención de azolves;
    - c) Estructura de regulación;
    - d) Estructura de conducción o canalización;
    - e) Registros o pozos de visita;
    - f) Estructura de disipación de energía; y
    - g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
  - b. Red pluvial secundaria:
    - a) Capacidad hidráulica de las calles;
    - b) Imbornales o estructura de captación;
    - c) Estructura de conducción o canalización; y
    - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
6. Derechos de paso de drenaje pluvial: a)
  - a. En cañadas naturales;
  - b. En lotes o predios; y
  - c. Otros.
7. Información cartográfica 1.
  - a. Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el predio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas. 2.
  - b. Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1-uno o 5-cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno. 3.
  - c. Plano de diseño del drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; la lotificación urbanística; cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado); el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las



obras definitivas; las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato Autocad.

8. Conclusiones y recomendaciones:
  - a. Resumen de resultados;
  - b. Conclusiones; y
  - c. Recomendaciones.

Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos hidrometeorológicos:

1. El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;
2. El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas; y
3. Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años.

IV. Cuando se trate de proyectos de construcción y/o edificaciones de un uso de suelo, el estudio hidrológico deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo de concentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales.

**Artículo 121.-** Los proyectos de vialidades, fraccionamientos, edificaciones y demás obras o acciones, en las zonas señaladas en el Plan y/o Programas como Zona Especial de Desarrollo, deberán sujetarse a los lineamientos indicados en la Ley, el presente Reglamento y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, debiendo contar con supervisión geotécnica y dejar constancia en la bitácora de obra, de los programas y trabajos realizados.



**Artículo 122.-** En los casos no señalados por los artículos anteriores, y siempre que no impere la consecución de algún riesgo, para su análisis geológico únicamente se requerirá el estudio de mecánica de suelos. Al solicitarse la factibilidad de uso de suelo para un predio que se encuentre en una zona de las reguladas en este capítulo, deberán acompañar de manera irrestricta los estudios geológicos e hidrológicos correspondientes.

#### **CAPÍTULO IV INFRAESTRUCTURA**

**Artículo 123.-** La infraestructura general se realizará en el espacio que integra las vías públicas. Previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

**Artículo 124.-** En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente.

**Artículo 125.-** En caso de ser necesaria la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán estar ubicados sin obstruir los accesos a los predios, lotes o unidades de propiedad privada.

**Artículo 126.** En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estos deben ser completamente respetados, libres de construcción y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.



**Artículo 127.-** Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación o una planta generadora de energía, se deberán obtener de la Secretaría las licencias municipales correspondientes, ajustándose a lo indicado por la Ley, el Plan y/o Programas, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

**Artículo 128.-** En las áreas señaladas en el Plan como Zona Especial de Desarrollo, los servicios de electricidad, agua, drenaje, teléfono, gas, etc., serán preferentemente subterráneos para evitar contaminación visual y riesgos potenciales.

**Artículo 129.-** En las obras de recarpeteo de los pavimentos, deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

**Artículo 130.-** Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría. Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.

**Artículo 131.-** La demarcación de ríos y arroyos será la que establezca la Comisión Nacional del Agua, pudiendo ser a solicitud del usuario o de la Secretaría.

**Artículo 132.-** Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales. Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

**Artículo 133.-** Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal



generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

- I. Lineamientos de carácter estructural.
- II. Lineamientos de carácter no estructural.

**Artículo 134.-** Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.
- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.
- III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.
- IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.

**Artículo 135.-** Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente. Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

- I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción.
- II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.
- III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.



IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble.

**Artículo 136.-** Se deberán implementar programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, de forma complementaria a las medidas estructurales y no estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

I. Recuperar riberas y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares.

II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riberas recientes.

III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados. Cuidar que los ductos limpios descarguen a una salida pluvial (calle, arroyo, canal, ducto mayor, etc.).

IV. Establecer programas con soluciones técnicas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.

V. Establecer programa de cultura ambiental, por medio del cual se promueva entre los particulares conciencia y respeto de las cañadas y arroyos, evitando la invasión de cauces y escurrimientos naturales.

VI. Establecer reglamentos o disposiciones que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización en las diferentes zonas del Municipio.

**Artículo 137.-** Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua;





- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80-un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre; Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20-un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
- V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación, captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada predio, lote o unidad de propiedad privativa.
- VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos, que afecten la circulación de vehículos; y
- VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

## **CAPÍTULO V**

### **ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 138.-** Toda nueva edificación de uso público, así como las remodelaciones o ampliaciones, deberán contar con instalaciones y espacios apropiados para facilitar el uso a las personas con discapacidad.

**Artículo 139.-** Los inmuebles que se utilicen para cualquier actividad distinta a la habitacional unifamiliar, deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, en la proporción y dimensiones reguladas por el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

**Artículo 140.-** En las edificaciones y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común, deberán cumplir lo estipulado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

## CAPÍTULO VI

### DESTINOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

**Artículo 141.-** Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos, y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

I. Espacios abiertos, y/o áreas verdes: explanadas y plazas, jardines y parques urbanos, áreas de preservación ecológica; presas, estanques, lagos y lagunas; ríos, arroyos y escurrimientos.

II. Destinos de equipamiento: escuelas públicas, universidades públicas, bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas; hospitales y clínicas públicas, edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas; y edificaciones e instalaciones para servicios públicos en materia de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios, edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones, como son correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y otros; edificaciones para el poder judicial como tribunales, penales y reformatorios entre otros; edificaciones e instalaciones para servicios urbanos como rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, así como de transferencia de los mismos; edificaciones e instalaciones para el transporte público urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, ferrocarriles, entre otros y toda edificación que se destine a una función pública.

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 142.-** En el presente Reglamento se considerará como Equipamiento, a los inmuebles destinados para otorgar el servicio de Estancia Infantil, aunque dicho servicio se pueda ofrecer en inmuebles de propiedad privada.

Las estancias infantiles, a que se refiere el párrafo anterior, se permitirán en las zonas señaladas en el Plan y/o Programas como Habitacional, Multifamiliar, Habitacional Mixto Ligero, Habitacional Mixto Medio, Habitacional Mixto Intenso, Habitacional con Comercio, Zona de Valor Patrimonial y Zona de Valor Cultural, quedando condicionadas en la Zona Industrial y de Transición y en los corredores urbanos.

**Artículo 143.-** La distribución del equipamiento urbano será el siguiente:

I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, estancia infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;

II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjuntos deportivos públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, reformatorios y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

**Artículo 144.-** En las áreas urbanas o urbanizadas, los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de equipamiento deportivo, casetas de vigilancia, educativo público del nivel básico y asistencia pública, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dicha zona.



**Artículo 145.-** En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, en un 60-sesenta por ciento para jardines, parques o plazas públicas y el otro 40-cuarenta por ciento para el mismo uso o para la construcción de equipamiento urbano público, utilizándose para la construcción de equipamiento educativo de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Se deberá fomentar la concentración de las áreas de cesión municipal, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento y permitir la instalación de los equipamientos urbanos que den servicio a un barrio, un grupo de barrios o un sector urbano.

## **CAPÍTULO VII DE LA IMAGEN URBANA**

**Artículo 146.-** En las nuevas edificaciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 254 y 255 de la Ley.

**Artículo 147.-** En la autorización de monumentos o esculturas urbanas, de las descritas en el Reglamento sobre la Ubicación, Edificación y Conservación de Monumentos y Esculturas Urbanas en la Ciudad de Monterrey, se deberá cumplir con lo señalado por dicho Reglamento.

**Artículo 148.-** En materia de anuncios se observará, además de lo dispuesto por el Plan y/o Programas y el presente Reglamento, lo establecido por el Artículo 3 de la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León, el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, y las demás disposiciones generales aplicables.

**Artículo 149.-** Las antenas de comunicación se deberán ubicar en zonas donde se permitan, según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas, cumpliendo además con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente a la edificación sobre la cual se instale, ni a las edificaciones colindantes;



II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos; y

III. Que cumpla con los requisitos que señala este Reglamento, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y demás disposiciones de carácter general aplicables;

**Artículo 150.-** Con el objetivo de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad en las intersecciones viales, se dará prioridad a peatones y ciclistas, mediante la semaforización o señalización a nivel de calle.

Los puentes peatonales solo se podrán construir en vialidades principales de las señaladas en el Plan y/o Programas y se deberá cumplir conforme al Artículo 169, fracción XV, de la Ley.

Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación, el dictamen técnico y/o visto bueno de la Dirección competente de la Secretaría y el visto bueno por parte de la Dirección de Patrimonio Municipal, además, cuando se trate de concesiones para utilizar el espacio aéreo de la vía pública con esta infraestructura, se debe obtener previamente el acuerdo favorable del Ayuntamiento.

**Artículo 151.-** Queda prohibida la instalación de puentes peatonales, cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros elementos, en la franja de circulación peatonal o peatonvía. Los que se requieran, con excepción de los puentes peatonales, podrán instalarse en la franja de servicios, debiendo cumplir con lo indicado en el presente Reglamento, la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey y demás disposiciones de carácter general aplicables. Se deberá procurar que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.

## TÍTULO VII DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



## CAPÍTULO I LICENCIAS

**Artículo 152.-** Los interesados en utilizar los lotes, predios y unidades de propiedad privativa para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.

Los usos del suelo que se señalan en el Plan y/o Programas, en su Matriz de Compatibilidades y en sus anexos constituyen expectativas de derecho, y para crear derechos se requiere que se concreten, lo que sucede únicamente al confirmarse mediante la expedición de la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo respectivas. El uso de suelo es un atributo inseparable a el lote, unidad de propiedad privativa o predio, que requiere ser confirmado, lo que acontece una vez expedida la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo que reconoce el derecho a su uso.

La factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo surte efectos a partir de su notificación al solicitante, y no tendrán vencimiento.

Los interesados en utilizar un lote, unidad privativa o predio, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente de la Secretaría la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y en su caso, la licencia de construcción.

Tratándose del uso habitacional unifamiliar, se entenderá que la licencia de uso de suelo queda comprendida con la licencia de construcción para una vivienda o casa habitación unifamiliar.

Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente de la Secretaría la licencia de uso de



edificación, debiendo contar previamente con la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo y, en su caso, con la licencia de construcción, excepto cuando se soliciten conjuntamente las licencias que se requieran.

Cuando se cuente con licencias de uso de suelo, licencia de uso de edificación, autorizaciones o permiso expedidos por alguna Autoridad estatal o municipal sustentadas conforme a los planes o programas de desarrollo urbano, y fundamentadas en alguna Ley o disposición reglamentaria vigente al expedirse esa licencia o autorización, se respetarán los derechos adquiridos por ellas, siempre y cuando no se hayan actualizado los supuestos de caducidad o pérdida de la vigencia conforme lo disponían las Leyes en que se sustentaron, o bien que no se hayan revocado por la autoridad administrativa o por orden de una autoridad jurisdiccional.

Se podrán solicitar conjuntamente la factibilidad, lineamientos generales, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación conjuntamente, es decir, en una misma solicitud, o bien solicitarse conjuntamente las licencias referidas que el interesado necesite obtener, integrándose un solo expediente para su tramitación por la Secretaría.

La licencia de uso de edificación sólo le concede derechos a su titular, por lo que no es transferible a otra persona física o moral, ésta licencia surtirá efectos a partir de su notificación al solicitante, y no tendrán vencimiento; cuando se pretenda ejercer un uso, o aprovechamiento diferente al expresado en una licencia de uso de edificación o por una persona diversa al titular de la licencia, se requerirá solicitar y obtener previamente una nueva licencia de uso de edificación.

**Artículo 153.-** Si un mismo lote o predio se ubica dentro de los límites de dos o más zonas secundarias, cada área del mismo quedará regulada a la zonificación que le corresponda, de acuerdo al plano correspondiente de zonificación secundaria del Plan y/o Programas, según sea el caso, y a su respectiva Matriz de Compatibilidad.



Los límites de una zona secundaria o los de los usos predominantes no son modificables como resultado de las autorizaciones de fusiones, relotificaciones, parcelaciones o subdivisiones de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, los lotes resultantes de las acciones citadas tendrán el uso o destino de suelo que se permita, sea compatible o se condicione en cada una de las áreas que resulten según la zona en la que se ubique, conforme al plano correspondiente de zonificación secundaria del Plan y/o Programas, y a su Matriz de Compatibilidad.

Cuando un fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio o un proyecto arquitectónico pretenda desarrollarse considerando la superficie, total o parcial, de dos o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios, previamente se deberá de solicitar a la Secretaría y obtener autorización de la fusión de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios implicados en el desarrollo o proyecto, así mismo debe de estar inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, tanto en la Dirección de Catastro como en la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 154.-** Las licencias y autorizaciones en todo momento deben ser expedidas conforme a lo dispuesto en la Ley, en el Plan y/o Programas y en este Reglamento, y conforme a las demás disposiciones legales y administrativas de carácter general aplicables y vigentes. Cualquier autorización otorgada en contravención a las disposiciones normativas conducentes, es nula de pleno derecho.

La expedición de la Licencia de Construcción, ya sea para obra nueva o para demolición, remodelación, ampliación u otras obras se regularán, además de lo indicado en los párrafos anteriores, por las disposiciones del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, así como con las normas del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, con las del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, y demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

**Artículo 155.-** No darán inicio a los trámites, ni se integrará y se le asignará número a ningún expediente de licencia o autorización de las acciones urbanísticas previstas en la Ley o en el presente Reglamento, si no se presenta la correspondiente solicitud del interesado.





La Secretaría debe integrar el expediente que corresponda, vigilando el cumplimiento de los requisitos previstos para cada solicitud, requiriendo al solicitante de los documentos que no se presenten, en los términos del Artículo 400 de la Ley, una vez integrado el expediente, resolverá lo conducente, de no atender el requerimiento, se desechará el trámite.

**Artículo 156.-** Las solicitudes de licencias o autorizaciones deben presentarse en original y copia para su cotejo y recepción y los anexos se presentarán en copia simple, en original o copia certificada, según lo establezca este Reglamento.

Cuando en este Reglamento establezca que un requisito se debe presentar en formato digital, se entregarán dos ejemplares del mismo. La Secretaría conservará los originales de la solicitud y de los demás documentos que hayan sido requeridos.

**Artículo 157.-** La Secretaría, por conducto del personal que tiene las atribuciones de recibir las solicitudes de licencias o de autorizaciones, debe estampar un sello con la fecha de recibido en el original de la solicitud presentada, así como en una copia fotostática de la misma. Ésta última se entregará al particular para el seguimiento de su trámite.

Cuando el trámite se realice mediante los medios de comunicación electrónica, la recepción de la solicitud y de los requisitos se acreditará mediante los archivos electrónicos que el respectivo sistema genere.

**Artículo 158.-** En los casos de solicitudes incompletas, documentos faltantes, o que deba aclararse la solicitud o alguna información, la Secretaría, de conformidad con lo que dispone el Artículo 400 de la Ley, procederá a prevenir, requerir y notificar al solicitante para que éste aclare la solicitud o información o anexe a la solicitud la documentación faltante, concediéndosele al solicitante un plazo de 20 – veinte días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación para presentar la documentación e información requerida. Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida en dicho plazo, o si la presenta una vez que el plazo ha expirado, la Secretaría desechará el trámite, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.



El término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación de la preventiva a que se refiere el párrafo anterior, y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes.

**Artículo 159.-** Todas las solicitudes de los particulares para cualquiera de los trámites que se establezcan en este Reglamento, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación bajo el trámite de Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), deben hacerse por escrito, o bien de manera electrónica en aquellos casos contemplados en este Reglamento, de conformidad con lo siguiente:

I. Las solicitudes deben realizarse en los formatos emitidos por la Secretaría, con firma autógrafa del solicitante, expresando su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, el teléfono, su correo electrónico, en su caso, el nombre de la persona que se autoriza para oír y recibir notificaciones, la ubicación del inmueble para el cual se está realizando la solicitud de licencia o autorización, su número de expediente catastral y su superficie. En caso de no existir formato para el trámite en cuestión, la solicitud se realizará mediante escrito libre al que se refiere la fracción III de éste artículo.

En todas las solicitudes de licencia o de autorización se deben de presentar, además de los documentos señalados para cada trámite, los documentos e información siguiente:

- a) Plano donde se identifique la localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio respecto del cual se solicita el trámite;
- b) Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, unidad de propiedad privativa o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado, y copia simple del contrato mediante el cual se acredite la posesión del inmueble cuando la solicitud no la realice el propietario de éste;
- c) Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario del lote, unidad de propiedad privativa o predio, o de su apoderado o representante legal;
- d) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda;



- e) En caso de existir o poseer licencias y/o autorizaciones relativas al lote, unidad de propiedad privativa o predio, copia simple de las mismas;
  - f) Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
  - g) En caso de apoderado o representante legal, el documento en original o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas. En caso de apoderado de persona física, presentar documento original en el que conste el otorgamiento del poder, ante dos testigos. (carta poder simple);
  - h) Comprobante de pago de derechos correspondientes, sólo cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite; en los demás casos el pago de los derechos se debe realizar previa a la notificación de la resolución del trámite en sentido positivo;
  - i) Al menos cuatro fotografías que muestren la situación actual del lote, unidad de propiedad privativa o predio;
  - j) Copia simple del comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y
  - k) En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.
- II. Señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, debiendo ubicarse este domicilio en cualquiera de los municipios que integran la zona metropolitana de Monterrey, su número de teléfono, correo electrónico y el nombre de la persona o personas autorizadas para recibir las notificaciones;
- III. Precisar por escrito lo que se pide y/o, en su caso, expresar los antecedentes relacionados a la misma; y
- IV. Especificar la fecha en la que la petición fue elaborada, en caso de omisión, se tendrá como fecha la del día de su ingreso o presentación ante la Secretaría.



A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento para el trámite que corresponda, así como los que se establezcan en otros Reglamentos municipales o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

## CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

**Artículo 160.-** El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley, el Plan y/o Programas, el presente Reglamento, y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

**Artículo 161.-** Los Fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

Los fraccionamientos podrán ser privados cuando se realicen con vías privadas y estén constituidos como conjunto urbano bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal, y se deberán delimitar físicamente el terreno mediante bardas, rejas o con la propia edificación.

**Artículo 162.-** El conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior, que podrán estar o no sujetas a régimen de propiedad en condominio.



La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica cuando exista un solo propietario del conjunto urbano.

Los tipos de conjunto urbano son: habitacional, mixto (con usos habitacionales, comercial y servicios), comercial, de servicios, industrial, recreativos, turísticos o campestres. Estos conjuntos urbanos deberán ser de urbanización inmediata.

Cuando en un conjunto urbano se realiza la urbanización de los lotes privativos y la construcción de las viviendas en forma simultánea, se le denominará conjunto habitacional simultáneo.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos urbanos de cualquier tipo, están sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

Los usos del suelo solicitados deberán ser congruentes con lo establecido en el Plan y/o Programas.

Para desarrollar un predio bajo la modalidad de conjunto urbano no será exigible superficie mínima, debiéndose delimitar físicamente mediante bardas, rejas o con la propia edificación, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 225 y 226 de la Ley.

**Artículo 163.-** Para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, en sus diferentes etapas, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría, además de lo indicado en la Ley, los requisitos señalados en este Reglamento, según le corresponda a cada etapa.

**Artículo 164.-** Los requisitos para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, lo que constituye la Factibilidad de Uso de Suelo, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo, con firma autógrafa del propietario y/o solicitante o su representante legal (original)
- II. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple)
- III. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original)
- IV. Pago por los derechos correspondientes al trámite.



**Artículo 165.-** Los requisitos para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano, con firma autógrafa del propietario y/o solicitante o su representante legal (original).
- II. Copia del acuerdo de factibilidad, excepto cuando se solicite conjuntamente esta autorización y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano.
- III. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- IV. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan y/o Programa 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).
- V. 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).
- VI. Estudio de Impacto Urbano Regional y copia del dictamen respecto a ese estudio expedido por Autoridad Estatal competente, cuando se trate de alguno de los supuestos indicados en el Artículo 191 fracción I de la Ley.
- VII. Tratándose de predios ubicados en zonas urbanizables se deberá de presentar la factibilidad de contar con el servicio de transporte público, expedida por la Autoridad Estatal en materia de Transporte Público; y
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**Artículo 166.-** Los Fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;



- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

Los fraccionamientos podrán ser privados cuando estén constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

**Artículo 167.-** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, lo que constituye la licencia de uso de suelo, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico, con firma autógrafa del propietario y/o solicitante o su representante legal, manifestando, en su caso, que se va a desarrollar en etapas o sectores; (original)
- II. Acuerdo de factibilidad y acuerdo de lineamientos generales de diseño urbano, excepto cuando se soliciten conjuntamente con autorización del proyecto urbanístico; (copia).
- III. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad). En el supuesto de que el desarrollo se pretenda efectuar por sectores o etapas, se debe incluir la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada sector o etapa.
- IV. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala 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 y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).

- V. 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 Estatal competente en materia ambiental. (original y copia).
- VI. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).
- VII. Estudio de movilidad del proyecto (original y copia).
- VIII. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).
- IX. Pago por los derechos correspondientes al trámite.
- X. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.
- XI. Estudio hidrológico del predio;
- XII. Estudios geofísico, geológico e hidrológico e hidráulico, 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);
- XIII. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos; y
- XIV. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por los organismos responsables que prestan este servicio público.

**Artículo 168.-** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes, con firma autógrafa del propietario y/o solicitante o su representante legal (original);

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**





- II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico, excepto cuando se solicite conjuntamente con la autorización del proyecto de rasantes (copia);
- III. Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Semarnat;
- IV. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad); y
- V. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**Artículo 169.-** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico de un fraccionamiento, lo que constituye la licencia de construcción, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo urbanístico, con firma autógrafa del propietario y/o solicitante o su representante legal (original);
- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor ratificada ante Notario Público o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad;
- III. Avalúo Catastral (original);
- IV. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia);
- V. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia);
- VI. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia);
- VII. Fotografías de la situación actual del predio;
- VIII. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas, organismos descentralizados o empresas privadas prestadoras de servicios correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito), de los siguientes servicios:
  - a. Agua potable
  - b. Drenaje sanitario



- c. Drenaje pluvial
  - d. Energía eléctrica
  - e. Gas
  - f. Alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
  - g. Nomenclatura y señalamiento vial
  - h. Bomberos
- IX. Convenios de aportación con las dependencias, organismos descentralizados o empresas privadas prestadoras de servicios que administran los servicios públicos de:
- a. Agua potable
  - b. Drenaje sanitario
  - c. Drenaje pluvial
  - d. Energía eléctrica
  - e. Gas
- X. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos, elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos el cual deberá ajustarse a lo dispuesto de acuerdo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y con sus normas técnicas estatales, así como la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, debiéndose anexar documento mediante el cual se informe el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable en quienes quedará la responsabilidad de validar técnicamente el cumplimiento de las disposiciones de la Ley antes citada (original);
- XI. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderado legal y el director responsable de obra (original);
- XII. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad);
- XIII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 213 fracción X, en relación con el Artículo 215 de la Ley, y conforme a los lineamientos señalados por la Secretaría y las dependencias municipales competentes relacionados con las áreas municipales (3-tres originales); y
- XIV. Pago por los derechos correspondientes al trámite.



Los planos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.

**Artículo 170.-** El titular de la autorización y del plano del proyecto ejecutivo urbanístico deberá de inscribir estos documentos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con lo cual, se tendrán por garantizadas las obligaciones de ejecutar las obras de urbanización establecidas en la citada autorización y en la Ley.

**Artículo 171.-** Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de ventas y garantía suficiente de los lotes de un fraccionamiento, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del proyecto de Ventas firmada por el propietario o, en su caso, por el apoderado legal, con poder para actos de dominio (original);
- II. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor ratificada ante Notario Público o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días naturales de anterioridad (original);
- III. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio:
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple);
  - b) Poder legal.
- IV. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y los planos correspondientes, debidamente inscritos ante la dependencia correspondiente, excepto cuando se solicite conjuntamente con el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas y garantía suficiente (copia);
- V. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderado legal y director responsable de obra (original);
- VI. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan



concluido las obras de urbanización indicadas en la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y en la Ley, conforme al Artículo 271 fracción II de la Ley;

- VII. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad (copia);
- VIII. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el Artículo 154 de la Ley;
- IX. Plano del proyecto de ventas, indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también las secciones de las vialidades públicas actuales y las afectaciones para destinos de suelo según el plan o programa, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM, con nombre y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo y, en su caso del apoderado con facultades para actos de dominio. (6-seis originales y formato digital en Autocad);
- X. Pago por derechos correspondientes al trámite;
- XI. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales;
- XII. Programa y presupuesto de obra firmados por los propietarios o apoderado legal y director responsable de obra. (original); y
- XIII. Avalúo catastral del lote o predio, cuando la propuesta de garantía sea hipotecaria.

**Artículo 172.-** El interesado o titular de una autorización de un proyecto urbanístico; lo que constituye la licencia de uso de suelo, previamente autorizado, podrá solicitar su modificación, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercuten en autorizaciones de otras dependencias y que no se hayan iniciado las ventas, y deberá presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico, con los nombres y firma del propietario, diseñador y topógrafo, y en su caso, del apoderado legal, manifestando, en su caso, que se va a desarrollar en etapas o sectores;



- II. Escrito en el que se expliquen las modificaciones solicitadas y las causas o motivos de justificación de la modificación firmado por el titular de la autorización del proyecto urbanístico y/o su propietario y/o apoderado legal (original);
- III. Acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, del acuerdo de fijación de los lineamientos generales de diseño urbano (copia simple);
- IV. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia simple);
- V. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. firmados por el propietario, diseñador y topógrafo, y en su caso, por el apoderado legal. (6-seis originales y formato digital en Autocad);
- VI. Plano y acuerdo del Proyecto de Rasantes autorizado (copia simple);
- VII. Plano con diseño urbano del predio a escala 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 y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales);
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite; y
- IX. En el supuesto de que el desarrollo se pretenda efectuar por sectores o etapas, se debe incluir la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada sector o etapa.

**Artículo 173.-** El interesado o titular de un proyecto ejecutivo urbanístico y de proyecto de ventas, previamente autorizado, podrá solicitar su modificación, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercuten en autorizaciones de otras dependencias y que no se hayan iniciado las ventas, y deberá presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:



- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto Ejecutivo Urbanístico y/o Proyecto de Ventas, con los nombres y firma del propietario, diseñador y topógrafo, y en su caso, del apoderado, cuando se trate de la modificación del proyecto de ventas, el apoderado debe contar con poder para actos de dominio (original);
- II. Escrito en el que se expliquen las modificaciones solicitadas y las causas o motivos de justificación de la modificación firmado por el titular de la autorización del proyecto de ventas y/o el propietario y/o apoderado con poder para actos de dominio (original);
- III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor ratificado ante Notario Público o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad (original);
- IV. Avalúo Catastral (original);
- V. Acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, y del acuerdo de fijación de los lineamientos generales de diseño urbano (copia simple);
- VI. Acuerdo y plano de autorización del Proyecto urbanístico (copia simple);
- VII. Plano y/o acuerdo del Proyecto de rasantes autorizado (copia simple);
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto ejecutivo o proyecto ejecutivo urbanístico (copia simple);
- IX. Acuerdo y plano de autorización de ventas (copia);
- X. Plano de la modificación al proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto de ventas, indicando las vialidades, manzanas y lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad) debiendo además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
- XI. En el caso que se requiera, se le indicará la documentación complementaria a presentar;
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite; y
- XIII. Los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables deben firmar los planos y presupuestos.

**Artículo 174.-** El interesado podrá solicitar ante la Secretaría, prórrogas hasta por 2 –dos años, para el cumplimiento de las obligaciones expresadas en la autorización del proyecto



ejecutivo o proyecto ejecutivo urbanístico y establecidas en la Ley, y/o reducciones de las garantías, en los términos establecidos en la Ley, debiendo presentar, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de la prórroga firmada por el propietario o, en su caso, por el apoderado legal (original);
- II. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías, firmado por el propietario o, en su caso, por el apoderado legal (original);
- III. Acuerdo y plano del proyecto ejecutivo y, en su caso, autorización del proyecto de ventas, inscritos ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado (copia simple – legible los datos de inscripción);
- IV. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o, en su caso el apoderado legal y director responsable de obra (original);
- V. Proposición de Garantía Hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le indicaron en la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico y las indicadas en la Ley, cuando se solicite también la reducción de garantías;
- VI. Avance de obras (original); y
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**Artículo 175.-** El interesado, una vez terminadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, solicitará se le expida la constancia de terminación de obras correspondiente y liberación de garantías, debiendo presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de Terminación de Obra y Liberación de Garantía, firmada por el propietario o, en su caso, por el apoderado legal (original);
- II. Acuerdo y plano de autorización de proyecto ejecutivo urbanístico y de proyecto de ventas, inscritos ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado (copia simple – legible los datos de inscripción);



- III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por la Secretaría y que garantice por un término de 3-tres años la buena calidad de pavimentos, cordones y banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales. El monto de la fianza será por el 20% del costo de las obras que se garantizan;
- IV. Documento y/o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura (2-dos copias de cada uno) de:
  - a. Alumbrado Público
  - b. Agua y Drenaje
  - c. Comisión Federal de Electricidad - C.F.E.
  - d. Nomenclatura y señalamiento vial
  - e. Pavimentos, cordones, banquetas
  - f. Drenaje Pluvial
  - g. Áreas municipales
  - h. Habilitación de áreas públicas.
  - i. Las demás que se hayan indicado en la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico.
- V. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**Artículo 176.-** El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, podrá solicitar su municipalización, debiendo presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento, firmada por el propietario o, en su caso, por el apoderado legal (original);
- II. Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías (copia simple);
- III. Recibos actualizados del pago de los servicios públicos que le corresponden al fraccionador, en los términos del Artículo 214, fracción VI, de la Ley; y
- IV. Pago de los derechos correspondientes al trámite.





**Artículo 177.-** En el caso de asentamientos humanos irregulares que se sometan al procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra, se podrá solicitar a la Secretaría su regularización, y además de cumplir con lo dispuesto por el Artículo 132 de la Ley, se debe de presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de Regularización firmada por el titular y/o el representante legal del organismo o instancia de gobierno promotora de la regularización (original);
- II. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra, celebrada entre el organismo promotor y el propietario del predio (copia certificada);
- III. Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (copia simple);
- IV. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor ratificada ante Notario Público o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad;
- V. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización, mediante una copia certificada del poder expedido a favor del organismo o instancia de gobierno promotora, debiendo ser un poder para actos de administración y de dominio irrevocables; y mediante una copia del nombramiento que lo acredite como titular del organismo o apoderado legal del mismo;
- VI. Identificación oficial del promotor y/o apoderado (copia simple);
- VII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia simple);
- VIII. Fotografías de la situación actual del predio (más de 4 – cuatro);
- IX. Avalúo Catastral;
- X. Censo de ocupantes indicando el nombre de la persona poseedora del área, la superficie que tiene en posesión, el número del área, de ser posible el nombre del área para circulación vial o de acceso (futura vialidad pública) y tiempo de la posesión, con cada uno de ellos siendo capaces de comprobar 10 años de ocupación del predio. No deben de registrarse dos o más personas para la misma superficie;
- XI. Factibilidad emitida por la Autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; más la factibilidad del servicio de transporte público, que expida la Dependencia Estatal competente en materia de Transporte Urbano;
- XII. Plano de lotificación del asentamiento humano en donde se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo



para cesión municipal, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad). Tratándose de las áreas de cesión municipal, en caso de no tenerlas o que éstas sean menores a lo que corresponde ceder, se sujetarán a lo que disponen los Artículos 132, fracción XII, 133, fracción IV, segundo párrafo y el Artículo Décimo Primero Transitorio de la Ley, por lo que se deberá de anexar el acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; y

XIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

### CAPÍTULO III

#### DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

**Artículo 178.-** El interesado en fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un lote, unidad de propiedad privativa o predio, o de varios lotes, predios o unidades de propiedad privativa, tratándose de la fusión o relotificación, deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, y presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente, firmada por el propietario de o de los inmuebles o su apoderado legal, en la que se exprese el trámite o autorización que solicita, ya sea subdivisión, fusión, relotificación o parcelación (Original);
- II. Presentar Certificado de Libertad de Gravamen o Certificado de Gravamen con autorización del acreedor ratificada ante Notario Público, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original);
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica, por lo que el poder debe ser especial vigente para actos de dominio, cuando se realice la cesión de áreas al municipio;
- IV. Deberá presentar una copia para revisión del proyecto de Subdivisión, Fusión, Parcelación o Relotificación; en este último caso, se agregará plano de lotificación antecedente;
- V. Alineamiento vial;



- VI. En caso de que el predio se encuentre fuera de fraccionamiento autorizado, presentar informativo de valor catastral para pago de derechos por trámite ante Desarrollo Urbano, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado; salvo que se difiera esta obligación, conforme lo dispone el Artículo 234 de la Ley; y
- VII. Pago por derechos correspondientes al trámite, que se efectuará una vez resuelto, si es acordado positivamente o se autoriza.

**Artículo 179.-** Para efecto de determinar el promedio del área inmediata o lote promedio del fraccionamiento, a que se refieren los Artículos 230, fracciones II y V, y 231, fracción II, de la Ley, para el análisis de las propuestas de lotes resultantes en una subdivisión, o para una relotificación, respectivamente, se analizarán las superficies de los lotes o predios inmediatos a los que se pretenden subdividir o relotificar, conforme a lo siguiente:

I.- Tratándose de subdivisiones de un lote o predio o relotificaciones de dos o más lotes o predios que, en cualquiera de los trámites, estén ubicados en un área urbana, se tomarán en cuenta los lotes o predios que estén en la misma manzana o que están dentro del polígono que conforman las vialidades que circundan al lote o predio objeto del trámite, así como a los lotes o predios que estén al frente, entre las vialidades laterales, se excluirán al lote o predio con superficie mayor y al de superficie menor, se suman las superficies de los demás lotes o predios y el resultado se divide entre la cantidad de lotes o predios que se consideraron en la suma, el resultado será la superficie promedio del área inmediata o el lote promedio.

II.- Tratándose de subdivisiones de un lote o predio ubicado en un área de reserva para el crecimiento urbano o urbanizable, se tomarán en cuenta los lotes o predios que estén en un radio de 80 – ochenta metros, contados a partir de cada límite del lote o predio objeto de la subdivisión, se excluirán al lote o predio con superficie mayor y al de superficie menor, se suman las superficies de los demás lotes o predios y el resultado se divide entre la cantidad de lotes o predios que se consideraron en la suma, el resultado será la superficie promedio del área inmediata o el lote promedio.

## **CAPÍTULO IV DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN**

**Artículo 180.-** Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la factibilidad de uso de

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia municipal de uso de suelo, y la licencia de uso de edificación, para el uso o los usos de suelo o aprovechamientos que resulten de interés para el solicitante, que para ser expedida se requiere que no esté prohibido por el Programa o Plan aplicable, salvo los casos de derechos adquiridos o que se sustenten en resoluciones judiciales; en los términos del Reglamento de Construcciones, en su caso, también se deberá solicitar la licencia de construcción, cualquiera que sea el uso que se le vaya a dar a la edificación.

**Artículo 181.-** La factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo serán expedidas por la Secretaría.

La factibilidad de uso de suelo, tiene por objeto el informar formal y expresamente al interesado el uso de suelo y la densidad bruta que para un lote, predio o unidad de privativa se determinó en el Programa o Plan de Desarrollo Urbano que está vigente al presentarse la solicitud; para obtener la factibilidad de uso de suelo se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito presentada por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se identifique y se indique la ubicación de lote, predio o unidad de propiedad privativa respecto del cual se desea saber la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, e indicar el uso o usos del suelo o destino, aprovechamientos, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable;
- II. Presentar un plano o croquis de localización del lote, predio o unidad de propiedad privativa;
- III. Pago de los derechos municipales correspondientes.

Así mismo, la solicitud puede realizarse expresando genéricamente se le informe de la factibilidad, y en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Programa o Plan de desarrollo urbano vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos para el lote, predio o unidad de propiedad privativa.



**Artículo 182.-** La fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, tiene por objeto el informar formal y expresamente al interesado y establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico, así como las de preservación natural y protección al ambiente aplicables al lote, predio o unidad de propiedad privativa respectivo.

Para obtener la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo, excepto cuando se soliciten conjuntamente los dos documentos;
- II. Plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio, indicando las vías públicas o el área vial común colindantes, y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro;

**Artículo 183.-** La licencia de uso de suelo tiene por objeto confirmar la determinación del uso o usos de suelo (las funciones, los aprovechamientos o los giros), la densidad y las normas de planificación y/o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico aplicables a un lote, unidad de propiedad privativa o predio en específico, así como el determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.

Para obtener la licencia de uso de suelo se requiere que el interesado presente a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159, de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Copia simple del acuerdo de factibilidad y del acuerdo de fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, excepto cuando se soliciten conjuntamente los tres documentos;
- II. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- III. Estudio de movilidad, en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento;
- IV. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas



de Riesgo del Estado o el atlas de riesgo de éste Municipio, con sus propuestas de mitigación;

- VI. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en la Ley y en este Reglamento;
- VII. Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en la Ley y en este Reglamento;
- VIII. Cuando el inmueble esté catalogado como de valor histórico, artístico o cultural, o se ubique en la zona de centro histórico o de valor cultural, de las indicadas en el Programa, o en un programa parcial, se deberá presentar el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia; y
- IX. Las demás que se establezcan en este Reglamento o en el Reglamento para las Construcciones de este Municipio.

Los requisitos antes descritos se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documentos o bien, en disco compacto en el que se contenga la información requerida, en archivos con formato PDF, tratándose de los planos, éstos se deben de presentar en formatos AUTOCAD georeferenciados y firmados en digital.

**Artículo 184.-** Cuando por las características del proyecto, por su ubicación o por los motivos que exprese el interesado, y que éste estime conveniente integrarlas en una única solicitud, se podrá tramitar conjuntamente lo siguiente:

- I. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo;
- II. La factibilidad de uso de suelo, y los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- III. Los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo;

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



- IV. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y la licencia de construcción;
- V. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación;
- VI. La licencia de construcción y la licencia de uso de edificación;
- VII. Tratándose de edificaciones existentes, la factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y la licencia de uso de edificación.

**Artículo 185.-** Por medio de la licencia de uso de edificación se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y/o programas y en el presente Reglamento.

**Artículo 186.-** La licencia de uso de edificación tendrá por objeto, además de lo indicado por el Artículo 323 de la Ley, autorizar el o los giros, funciones o aprovechamientos al que se podrán utilizar las diversas áreas que componen la edificación existente o por construir, así como los espacios de estacionamiento, entre otras áreas del inmueble, o de una parte de la edificación, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el Plan y/o Programa, y este Reglamento.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido aprobada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, así mismo, cuando la edificación se pretenda utilizar por una persona diversa a la indicada en una licencia de uso de edificación, se requerirá solicitar y obtener previamente su licencia de uso de edificación autorizada expresamente para el usuario de la misma, excepto para el uso de suelo habitacional.

La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, y sólo genera efectos jurídicos respecto a la persona titular de la misma, al lote, unidad de propiedad privativa o predio, y edificación que se indica expresamente en la resolución, y para el o los usos, la o las funciones, el o los aprovechamientos o el o los giros que se describe o describen en la documental referida.

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



El uso de edificación que se autorice debe de ser respecto de algunas de las funciones, aprovechamientos o giros autorizados en la factibilidad de uso de suelo o en la licencia de uso de suelo, respecto del inmueble en el que se encuentre la edificación, salvo cuando se soliciten conjuntamente, en éste supuesto, ambas licencias deben referirse a los mismos usos, funciones, aprovechamientos o giros que se pretenden ejercer y se autorizan.

**Artículo 187.-** Las obras o construcciones que requieran de licencia o de permiso de construcción y los requisitos para su obtención, serán los señalados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

El porcentaje correspondiente al Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) podrá ubicarse en un 50% – cincuenta por ciento preferentemente al frente del predio, lote o unidad de propiedad privativa.

**Artículo 188.-** Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá de presentar a la Secretaría, además de lo indicado en el Artículo 159, de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, indicando el o los usos del suelo con el que cuenta el lote, unidad de propiedad privativa o predio, o el local, o bien el que se pretende, firmada por su propietario o poseedor, o por su apoderado legal (Original);
- II. Presentar plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio y plano de construcción autorizada;
- III. Planos del Proyecto Arquitectónico, con la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas, o bien que en el que se indique la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas;
- IV. Copia de plano e instructivo de la resolución de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna autorización (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc);
- V. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil Estatal o Municipal, según la competencia que les corresponda, acorde a lo indicado en los Artículos 26, fracción XIX, y 36, fracción V, de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León;





- VI. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y/o Programas y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural, así como el Polígono de Valor Patrimonial, o de la Junta de Protección de Barrio Antiguo o de la Zona Protegida de la Zona de Santa Lucía, según corresponda la competencia de la dependencia u organismo competente;
- VII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en la Matriz de Compatibilidad del Plan y/o Programas, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;
- VIII. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso; y
- IX. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, tratándose de los supuestos indicados en el Artículo 198 de la Ley, su contenido debe de ser conforme a lo dispuesto en esta norma y en este Reglamento.

**Artículo 189.-** La Secretaría está facultada para proponer esquemas de simplificación, modernización y sistematización de trámites en medios electrónicos. Para tal efecto, la autoridad competente emitirá disposiciones generales en las cuales se adecuará el formato de los requisitos de la presentación establecidos en este Reglamento, así como disminuir los plazos de resolución.

## **CAPÍTULO V OTROS TRÁMITES**

**Artículo 190.-** Los requisitos para las aprobaciones de Conjuntos Urbanos y Régimen de Propiedad en Condominio, estarán a las disposiciones y exigencias aplicables de conformidad con la Ley.



**Artículo 191.-** Se podrán regularizar los usos de suelo distintos a los permitidos y condicionados, complementarios o compatibles, en la zona donde se ubiquen, según el Plan y/o programas, siempre y cuando esos usos no sean de los considerados que amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, se trate de casas de juegos, centros de apuestas, casinos y similares o que se ubiquen en una zona de alto riesgo no mitigable, bajo la condición de que el propietario o poseedor demuestre que el lote o predio ha tenido ese uso de suelo o de edificación al menos por un periodo de 5 años antes de la entrada en vigor del Plan y/o programas que le apliquen.

Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones, así como el uso de suelo y el uso de la edificación, cualquiera que sea su uso, siempre que no trate de los usos prohibidos indicados en los Artículos 141, párrafo tercero, y 148, fracción IV, párrafo tercero de la Ley, o de los usos prohibidos descritos en el Artículo 18 de este Reglamento, y que acrediten contar con más de 5 – cinco años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan y/o Programa. En estos supuestos no será exigible el cumplimiento de los lineamientos o restricciones de orden urbanístico que estén, o estuvieran, vigentes a la fecha en que presuntivamente se realizaron las construcciones. Sin embargo, deberán cumplir con los requisitos para regularizarse descritos en el presente Reglamento, al mismo tiempo que demuestran no tener sanciones o estar involucrados en procedimientos administrativos activos.

Se admiten como pruebas para demostrar la antigüedad de la obra las que establece el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y su desahogo se realizará conforme al procedimiento que en el mismo ordenamiento se señale, también se podrá presentar los antecedentes de registro de la construcción ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado (modernización catastral u otra).

La carga de la prueba de que la obra tiene más de 5-cinco años corresponde al propietario de la misma.

**Artículo 192.-** En todos aquellos giros y usos del suelo que aparezcan previstos en la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y que sean competencia de la autoridad estatal en materia de protección civil, los interesados están obligados previo a su operación el dictamen



con el Visto Bueno del titular de dicha dependencia en donde se contengan los lineamientos y condiciones de seguridad para su operación.

**Artículo 193.-** Para el efecto de los cobros por concepto de Regularización de Construcciones, se determinará tomando como base la cuota diaria de Unidad de Medida y Actualización vigente en el Municipio de Monterrey, por los metros cuadrados de área de construcción a regularizar, de conformidad a la siguiente clasificación.

<b>Por regularización de Construcción</b>	
<b>Clasificación</b>	<b>Cuotas por metro cuadrado</b>
De 1 a 60 metros <sup>2</sup>	0.25
De 61 a 150 metros <sup>2</sup>	0.50
De 151 a 500 metros <sup>2</sup>	1.00
De 501 a 2000 metros <sup>2</sup>	1.50
De más a 2000 metros <sup>2</sup>	2.00

**TÍTULO IX**  
**DEL TRÁMITE DE LICENCIAS POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 194.-** Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto establecer los procedimientos para obtener las Licencias de Uso de Edificación en los casos que así se permitan, por medios de comunicación electrónica, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Artículo 195.-** Los criterios generales para que las licencias sujetas de tramitarse por medios de comunicación electrónica, son los siguientes:

- I. Uso de edificación con construcción menor o igual a 300 metros cuadrados.
- II. Terreno igual o menor a 1000 metros cuadrados.
- III. Que la actividad o el giro se encuentre especificado en la relación del artículo 196 de este Reglamento y que la actividad o giro solicitado se encuentre previsto como permitida en la Matriz de Compatibilidad y para la zona en la que se ubica la edificación.
- IV. Que la edificación cuente con los cajones de estacionamiento requeridos para el giro o función según la Matriz de Estacionamiento del Plan y/o Programas, o bien, conforme a la normatividad aplicada al autorizarse la construcción de la edificación; excepto en los casos en que no sean exigibles o se permita su reducción o ubicarlos en otro inmueble por disposición de este Reglamento; y
- V. Que se cuente con la licencia de uso de suelo para la actividad o el giro solicitado y de la licencia de construcción autorizada de la edificación, para el lote, unidad de propiedad privativa o predio de que se trate.

**Artículo 196.-** En las Licencias de Uso de Edificación, las funciones que podrán ser solicitadas de conformidad con la Matriz de Compatibilidad, a través del Sistema, son las siguientes:

- I. Comercio
  - a. Tienda de Productos Básicos.
  - b. Tienda de Especialidades.
  - c. Tiendas, Centros y Plazas Comerciales.
  - d. Venta de Materiales.



e. Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios.

## II. Servicios

- a. Servicios Personales.
- b. Servicios a empresas y particulares.
- c. Servicios automotrices.
- d. Alimentos y bebidas.
- e. Administración Privada.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá ampliar o eliminar las funciones de la Licencia de uso de Edificación, sólo para el caso de la gestión en medios de comunicación electrónica.

**Artículo 197.-** Son de aplicación complementaria en la obtención de licencias de uso de edificación por medios de comunicación electrónica, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y el Reglamento de la Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

## CAPÍTULO II DE LOS SUJETOS OBLIGADOS

**Artículo 198.-** El Ayuntamiento está facultado para emitir regulación normativa o administrativa, con el fin de establecer las políticas necesarias para la implementación de trámites en materia de desarrollo urbano, a través de medios de comunicación electrónica.

**Artículo 199.-** Son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible:

- I. Administrar y ser responsable del Sistema.
- II. Expedir por medios de comunicación electrónica las Licencias de Uso de Edificación en términos de las presentes disposiciones.



- III. Proporcionar a los solicitantes los servicios de apoyo y orientación de los trámites por medios de comunicación electrónica de las Licencias de Uso de Edificación, a través del Sistema.
- IV. Registrar y canalizar las quejas o denuncias ciudadanas, relacionadas con el funcionamiento y operación del Sistema.
- V. Generar y validar estadísticas e informes de las licencias emitidas.
- VI. Dictar las medidas y disposiciones necesarias para el cumplimiento del presente Reglamento, así como resolver las situaciones no previstas.
- VII. Implementar y promover el desarrollo de los mecanismos para simplificar, facilitar y agilizar los trámites objeto de este Reglamento.
- VIII. Notificar a la Dirección General para un Desarrollo Verde y la Dirección de Protección Civil cuando ingrese una solicitud de licencia en el Sistema, para el efecto de que emitan su opinión respecto de si dicha solicitud requiere un trámite en el ámbito de sus atribuciones para excepcionarlas de llevarlas por éste medio.
- IX. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

**Artículo 200.-** Los solicitantes de las Licencias de Uso de Edificación tienen, de manera general y no limitativa, las siguientes obligaciones:

- I. Señalar una dirección de correo electrónico para recibir, cuando corresponda, mensajes de datos y documentos electrónicos en la realización de los actos previstos en este Reglamento.
- II. En su caso, manifestar expresamente por sí o a través de las personas autorizadas por los mismos, su conformidad para que los actos que se efectúen con motivo de la solicitud de las Licencias de Uso de Edificación, desde su inicio hasta su conclusión, se realicen a través de medios de comunicación electrónica.
- III. Realizar y aceptar la autoclasificación del trámite a través del Sistema, así como ingresar los datos y documentos para la gestión de trámites a través del Sistema.
- IV. Las demás que le establezcan este Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

### **CAPÍTULO III**

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



## DEL SISTEMA

**Artículo 201.-** Los procedimientos aquí establecidos para obtener licencias se podrán realizar, de manera parcial o total, por medios de comunicación electrónica en términos de la Ley sobre Gobierno Electrónico y Fomento al uso de las Tecnologías de la Información del Estado.

Para el procedimiento total en medios de comunicación electrónica, la firma electrónica avanzada será obligatoria, tanto para las autoridades como para los solicitantes.

**Artículo 202.-** Si los solicitantes no cuentan con la firma electrónica avanzada podrán gestionar las licencias a través del Sistema bajo un esquema parcial, el cual permite que la solicitud y, en su caso, el desahogo de la prevención, se entreguen de forma presencial en la Ventanilla Única.

En este caso, el funcionario público de la Ventanilla Única generará y entregará una clave única al solicitante, previa acreditación de su personalidad, con la cual tendrá acceso a su tablero electrónico.

En el esquema parcial, la documentación que deba ser suscrita por el solicitante en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables, será firmada autógrafamente.

Cuando el Reglamento establezca como requisito la firma, se entenderá la firma electrónica avanzada o la firma autógrafa.

**Artículo 203.-** La presentación de información, la emisión de actos y las actuaciones electrónicas podrán gestionarse por medio del Sistema, el cual permitirá el envío y recepción de información, así como la consulta y seguimiento respecto de los procedimientos que regula este título.

No obstante, el solicitante podrá requerir expresamente que la resolución y, en su caso, la prevención, se notifiquen en forma personal o en el domicilio que haya señalado al inicio de su solicitud.

**Artículo 204.-** El solicitante podrá enviar la solicitud de las licencias a través del Sistema cualquier día y hora. Sin embargo, se tendrá por recibida el día y hora hábil siguiente para todos los efectos legales.



El Sistema considerará como días inhábiles los sábados y domingos, el 1° de enero, el primer lunes de febrero en conmemoración del 5 de febrero, el tercer lunes de marzo en conmemoración del 21 de marzo, el 1° y 5 de mayo, el 16 de septiembre, el 12 de octubre, el tercer lunes de noviembre en conmemoración del 20 de noviembre, el 25 de diciembre, así como los que el Ayuntamiento suspenda las labores, por determinación de otras disposiciones legales. El horario establecido como hábil para el Sistema, es el comprendido entre las 8:00 y las 19:00 horas.

**Artículo 205.-** En caso de que la fecha límite del plazo o término establecido para que los sujetos obligados de este Reglamento deban presentar la información o dictar una resolución, sea un día inhábil, la misma se recorrerá al día hábil siguiente.

Los plazos previstos en el presente Reglamento empezarán a correr el día hábil siguiente en que hayan surtido efectos los envíos o las notificaciones correspondientes.

## CAPÍTULO IV

### DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN SECCIÓN I

**Artículo 206.-** Para obtener la licencia de Uso de Edificación, los solicitantes deberán presentar los siguientes datos y documentos:

I. Datos del solicitante:

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





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

- a. Nombre completo.
- b. Domicilio.

III. Datos del predio:

- a. Ubicación y estado actual del predio.
- b. Superficie total del terreno en metros cuadrados.
- c. Indicar uso de suelo que se pretende o con el que cuenta el predio.

IV. Datos del Director Responsable de Obra, cuando se soliciten Licencias de Uso de Edificación en Construcciones existentes Tipo 3a y Tipo 4a:

- a. Nombre completo.
- b. Número de cédula profesional.
- c. Domicilio.
- d. Teléfono.
- e. Correo electrónico.

V. Documentación del solicitante:

- a. Si es persona física, identificación oficial y carta poder simple, este último documento si actúa en representación.
- b. Si es persona moral, acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, poder notariado del apoderado de la persona moral e identificación oficial del mismo.
- c. Comprobante de domicilio no mayor a 3 meses.

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

- a. Si es persona física, identificación oficial.



b. Si es persona moral, acta constitutiva notariada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, poder notariado del apoderado de la persona moral e identificación oficial del mismo.

#### VII. Documentación el predio:

- a. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- b. En caso de arrendamiento, copia del contrato de arrendamiento ratificado ante notario, en dónde se establezca que el arrendatario puede realizar las acciones de desarrollo urbano solicitadas.
- c. Comprobante del pago del Impuesto Predial Actualizado y sin adeudos.
- d. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores actualizadas del predio.
- e. Plano de construcción autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
- f. Plano indicando la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas.
- g. Copia de plano e instructivo de antecedentes cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.).
- h. Alineamiento Vial.
- i. Comprobante del pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 207.-** En caso de requerir la Licencia de Uso Complementario a la Vivienda, el solicitante deberá presentar lo siguiente:

- I. El visto bueno u opinión favorable de la junta o asamblea de condóminos correspondiente en edificaciones multifamiliares cuando se trate de usos del suelo mixtos (vivienda con oficina, comercio y servicios básicos de bajo impacto complementarios a la vivienda, en los primeros niveles o pisos).
- II. El visto bueno de la Junta de Vecinos, siendo obligatorio incluir el consentimiento expreso de los vecinos colindantes con uso habitacional, uno hacia cada lado y el lote posterior cuando se trate de predios ubicados frente a parques y plazas.



## SECCIÓN II DE LA AUTOCLASIFICACIÓN E INGRESO

**Artículo 208.-** El Sistema tiene un apartado de autoclasificación para que los solicitantes determinen el tipo de trámite que pretenden realizar, quienes aceptarán la selección y el Sistema indicará los requisitos que deberán adjuntar electrónicamente a su solicitud. A partir de ese momento, los solicitantes contarán con un periodo de tres días hábiles para iniciar la gestión por medios de comunicación electrónica. En caso contrario, el Sistema eliminará la autoclasificación. Cuando el solicitante acepte iniciar la gestión del trámite en medios de comunicación electrónica, tendrá un periodo de cinco días hábiles para adjuntar los requisitos que correspondan al trámite que haya seleccionado y enviar la solicitud a través del Sistema. En caso de que no envíe la solicitud, el Sistema eliminará el registro. En caso de que el Sistema elimine la autoclasificación o el registro, el solicitante podrá iniciar de nuevamente la selección del trámite que desee.

## SECCIÓN III DEL PROCEDIMIENTO

**Artículo 209.-** Una vez enviada la solicitud en el Sistema, la Secretaría cuenta con veintiún días hábiles para emitir su resolución final.

Cuando la Secretaría determine que la solicitud esté incompleta, dentro de los 15-quince días hábiles siguientes a su recepción, requerirá al solicitante que la subsane, quién tendrá un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al que se le notifique la prevención para subsanar las observaciones. En este caso, el plazo para que se emita la resolución, se suspenderá y reanudará cuando se entregue la información o documentación faltante. Transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, o que no se presente toda la documentación o información requerida, la Secretaría emitirá un acuerdo de desechamiento del trámite para la licencia solicitada; no obstante, el solicitante podrá iniciar de nueva cuenta el trámite.

Una vez desahogada la prevención, la Secretaría determinará la procedencia o improcedencia de la solicitud en el término restante. Si la resolución fuera desfavorable, se notificará al solicitante los motivos de su improcedencia y dará por terminado el procedimiento.



Si la resolución resulta favorable, se notificará al solicitante el monto a pagar por las licencias solicitadas, el cual deberá efectuarse en un plazo no mayor a 10-diez días hábiles. Una vez comprobado el pago, se podrán descargar las licencias del Sistema o solicitar a la Secretaría, vía el Sistema, que le sean entregadas en su domicilio las licencias autorizadas. El titular de la Secretaría podrá delegar la facultad de expedir las licencias en las unidades administrativas a su cargo.

Si no se realiza el pago en el plazo establecido en el párrafo anterior, la Secretaría dará por terminado el procedimiento sin responsabilidad respecto de los pagos que haya realizado el solicitante.

En caso de que la Secretaría no emita una resolución en el plazo señalado en el primer párrafo de este artículo, operará la negativa ficta.

**Artículo 210.-** Las vigencias de las licencias que se expidan serán las mismas que se establecen en el presente Reglamento para los trámites desahogados en la vía ordinaria o presencial.

## TITULO IX

### DE LAS LICENCIAS BAJO LA MODALIDAD DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS (SARE)

**Artículo 211.-** El Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE) tiene como objetivo simplificar el trámite para obtener la licencia de uso de edificación y disminuir los requisitos y tiempos del trámite, así como coadyuvar a estimular la actividad económica formal en el municipio. Las actividades o giros permitidos para realizar trámites en modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) son:

Número	Código	Estructura del SCIAN México 2013	SARE Monterrey	SARE Monterrey giro de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano
--------	--------	----------------------------------	----------------	---



1	111110	Cultivo de soya	2.2.20	Viveros
2	111121	Cultivo de cártamo	2.2.20	Viveros
3	111122	Cultivo de girasol	2.2.20	Viveros
4	111129	Cultivo anual de otras semillas oleaginosas	2.2.20	Viveros
5	111131	Cultivo de frijol grano	2.2.20	Viveros
6	111132	Cultivo de garbanzo grano	2.2.20	Viveros
7	111139	Cultivo de otras leguminosas	2.2.20	Viveros
8	111140	Cultivo de trigo	2.2.20	Viveros
9	111151	Cultivo de maíz grano	2.2.20	Viveros
10	111152	Cultivo de maíz forrajero	2.2.20	Viveros
11	111160	Cultivo de arroz	2.2.20	Viveros
12	111191	Cultivo de sorgo grano	2.2.20	Viveros
13	111192	Cultivo de avena grano	2.2.20	Viveros
14	111193	Cultivo de cebada grano	2.2.20	Viveros
15	111194	Cultivo de sorgo forrajero	2.2.20	Viveros
16	111195	Cultivo de avena forrajera	2.2.20	Viveros
17	111199	Cultivo de otros cereales	2.2.20	Viveros
18	111211	Cultivo de jitomate o tomate rojo	2.2.20	Viveros
19	111212	Cultivo de chile	2.2.20	Viveros

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



20	111213	Cultivo de cebolla	2.2.20	Viveros
21	111214	Cultivo de melón	2.2.20	Viveros
22	111215	Cultivo de tomate verde	2.2.20	Viveros
23	111216	Cultivo de papa	2.2.20	Viveros
24	111217	Cultivo de calabaza	2.2.20	Viveros
25	111218	Cultivo de sandía	2.2.20	Viveros
26	111219	Cultivo de otras hortalizas	2.2.20	Viveros
27	111310	Cultivo de naranja	2.2.20	Viveros
28	111321	Cultivo de limón	2.2.20	Viveros
29o	111329	Cultivo de otros cítricos	2.2.20	Viveros
30	111331	Cultivo de café	2.2.20	Viveros
31	111332	Cultivo de plátano	2.2.20	Viveros
32	111333	Cultivo de mango	2.2.20	Viveros
33	111334	Cultivo de aguacate	2.2.20	Viveros
34	111335	Cultivo de uva	2.2.20	Viveros
35	111336	Cultivo de manzana	2.2.20	Viveros
36	111337	Cultivo de cacao	2.2.20	Viveros
37	111338	Cultivo de coco	2.2.20	Viveros
38	111339	Cultivo de otros frutales no cítricos y de nueces	2.2.20	Viveros
39	111410	Cultivo de productos	2.2.20	Viveros

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		alimenticios en invernaderos		
40	111421	Floricultura a cielo abierto	2.2.20	Viveros
41	111422	Floricultura en invernadero	2.2.20	Viveros
42	111423	Cultivo de árboles de ciclo productivo de 10 años o menos	2.2.20	Viveros
43	111429	Otros cultivos no alimenticios en invernaderos y viveros	2.2.20	Viveros
52	111999	Otros cultivos	2.2.20	Viveros
74	115112	Despepite de algodón	4.2.1	Micro Industria de Procesos Inocuos
80	236113	Supervisión de edificación residencial	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
81	236212	Supervisión de edificación de naves y plantas industriales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
82	236222	Supervisión de inmuebles comerciales y de servicios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
83	237113	Supervisión de construcción de obras para el tratamiento, distribución y suministro de agua, drenaje y riego	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
84	237123	Supervisión de construcción de obras para petróleo y gas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
85	237133	Supervisión de construcción de obras de generación y conducción de energía eléctrica y de obras para	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		telecomunicaciones		
86	237994	Supervisión de construcción de otras obras de ingeniería civil	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
87	238320	Trabajos de pintura y otros cubrimientos de paredes	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
88	238330	Colocación de pisos flexibles y de madera	4.1.4	Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería
89	238340	Colocación de pisos cerámicos y azulejos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
90	238350	Realización de trabajos de carpintería en el lugar de la construcción	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
92	311230	Elaboración de cereales para el desayuno	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas
93	311319	Elaboración de otros azúcares	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas
94	311350	Elaboración de chocolate y productos de chocolate	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas
95	311423	Conservación de guisos y otros alimentos preparados por procesos distintos a la congelación	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey





96	311520	Elaboración de helados y paletas	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
97	311812	Panificación tradicional	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías
98	311910	Elaboración de botanas	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
101	311924	Preparación y envasado de té	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
102	311940	Elaboración de condimentos y aderezos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
103	311991	Elaboración de gelatinas y otros postres en polvo	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
104	311993	Elaboración de alimentos frescos para consumo inmediato	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
105	311999	Elaboración de otros alimentos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
106	312112	Purificación y embotellado de agua	2.2.19	Venta de agua purificada
108	313220	Fabricación de telas angostas de tejido de trama y pasamanería	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
109	313240	Fabricación de telas de tejido de punto	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
110	313310	Acabado de productos textiles	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
111	314110	Fabricación de alfombras y	3.1.14	Sastrerías y Talleres de

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		tapetes		costura
112	314120	Confección de cortinas, blancos y similares	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
113	314911	Confección de costales	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
114	314912	Confección de productos de textiles recubiertos y de materiales sucedáneos	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
115	314991	Confección, bordado y deshilado de productos textiles	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
116	314999	Fabricación de banderas y otros productos textiles no clasificados en otra parte	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
117	315110	Fabricación de calcetines y medias de tejido de punto	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
118	315191	Fabricación de ropa interior de tejido de punto	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
119	315192	Fabricación de ropa exterior de tejido de punto	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
120	315221	Confección en serie de ropa interior y de dormir	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
121	315222	Confección en serie de camisas	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
122	315223	Confección en serie de uniformes	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
123	315224	Confección en serie de	3.1.14	Sastrerías y Talleres de

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		disfraces y trajes típicos		costura
124	315225	Confección de prendas de vestir sobre medida	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
125	315229	Confección en serie de otra ropa exterior de materiales textiles	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
126	315991	Confección de sombreros y gorras	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura
131	334511	Fabricación de relojes	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
133	335120	Fabricación de lámparas ornamentales	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
135	339912	Orfebrería y joyería de metales y piedras preciosos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
136	339913	Joyería de metales y piedras no preciosos y de otros materiales	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
137	339920	Fabricación de artículos deportivos	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
140	339993	Fabricación de escobas, cepillos y similares	4.2.1	Micro industria de procesos inocuos
142	432111	Comercio al por mayor de fibras, hilos y telas	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
143	432112	Comercio al por mayor de blancos	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
144	432113	Comercio al por mayor de cueros y pieles	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



145	432119	Comercio al por mayor de otros productos textiles	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
146	432120	Comercio al por mayor de ropa, bisutería y accesorios de vestir	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
147	432130	Comercio al por mayor de calzado	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
148	433220	Comercio al por mayor de artículos de joyería y relojes	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
149	433311	Comercio al por mayor de discos y casetes	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
150	433312	Comercio al por mayor de juguetes y bicicletas	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
151	433313	Comercio al por mayor de artículos y aparatos deportivos	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
152	433410	Comercio al por mayor de artículos de papelería	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
153	433420	Comercio al por mayor de libros	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
154	433430	Comercio al por mayor de revistas y periódicos	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
155	433510	Comercio al por mayor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
161	434225	Comercio al por mayor de equipo y material eléctrico	3.20.5	Almacenamiento de productos inocuos
163	434227	Comercio al por mayor de	3.20.6	Almacenamiento de

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		vidrios y espejos		productos molestos
165	434240	Comercio al por mayor de artículos desechables	3.20.6	Almacenamiento de productos molestos
171	435210	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para la construcción y la minería	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.
173	435311	Comercio al por mayor de equipo de telecomunicaciones, fotografía y cinematografía	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos
174	435312	Comercio al por mayor de artículos y accesorios para diseño y pintura artística	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos
177	435411	Comercio al por mayor de mobiliario, equipo, y accesorios de cómputo	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos
178	435412	Comercio al por mayor de mobiliario y equipo de oficina	3.20.5	Almacenamiento. De productos inocuos
180	436111	Comercio al por mayor de camiones	2.6.1	Venta de Automóviles, camiones y motocicletas
181	436112	Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices
182	461110	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



183	461121	Comercio al por menor de carnes rojas	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías
184	461122	Comercio al por menor de carne de aves	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías
185	461123	Comercio al por menor de pescados y mariscos	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías
186	461130	Comercio al por menor de frutas y verduras frescas	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
187	461140	Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
188	461150	Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
189	461160	Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería	2.2.7	Dulcería
190	461170	Comercio al por menor de paletas de hielo y helados	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías
191	461190	Comercio al por menor de otros alimentos	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos
192	461211	Comercio al por menor de vinos y licores	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
193	461212	Comercio al por menor de cerveza	2.1.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
194	461213	Comercio al por menor de bebidas no alcohólicas y hielo	2.2.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



195	461220	Comercio al por menor de cigarros, puros y tabaco	2.1.1	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
196	462111	Comercio al por menor en supermercados	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
197	462112	Comercio al por menor en minisupers	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
198	462210	Comercio al por menor en tiendas departamentales	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio *****
199	463111	Comercio al por menor de telas	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
200	463112	Comercio al por menor de blancos	2.2.14	Mercerías
201	463113	Comercio al por menor de artículos de mercería y bonetería	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
202	463211	Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
203	463212	Comercio al por menor de ropa de bebé	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
204	463213	Comercio al por menor de	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		lencería		y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
205	463214	Comercio al por menor de disfraces, vestimenta regional y vestidos de novia	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
206	463215	Comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
207	463216	Comercio al por menor de ropa de cuero y piel y de otros artículos de estos materiales	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
208	463217	Comercio al por menor de pañales desechables	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
209	463218	Comercio al por menor de sombreros	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
210	463310	Comercio al por menor de calzado	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
211	464121	Comercio al por menor de lentes	2.2.17	Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey





212	464122	Comercio al por menor de artículos ortopédicos	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
213	465111	Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
214	465112	Comercio al por menor de artículos de joyería y relojes	2.2.10	Joyerías y Relojerías
215	465211	Comercio al por menor de artículos de discos y casetes	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos
216	465212	Comercio al por menor de juguetes	2.2.11	Juguetería y Bicicletas
217	465213	Comercio al por menor de bicicletas	2.2.11	Juguetería y Bicicletas
218	465214	Comercio al por menor de equipo y material fotográfico	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos
219	465215	Comercio al por menor de artículos y aparatos deportivos	2.2.4	Artículos Deportivos
220	465216	Comercio al por menor de instrumentos musicales	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos
221	465311	Comercio al por menor de	2.2.12	Librerías, Revisterías y

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		artículos de papelería		Papelerías
222	465312	Comercio al por menor de libros	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías
223	465313	Comercio al por menor de revistas y periódicos	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías
224	465912	Comercio al por menor de regalos	2.2.1	Accesorios y regalos
225	465913	Comercio al por menor de artículos religiosos	2.2.3	Artesanías y Artículos religiosos
226	465914	Comercio al por menor de artículos desechables	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
227	465915	Comercio al por menor en tiendas de artesanías	2.2.3	Artesanías y Artículos religiosos
228	465919	Comercio al por menor de otros artículos de uso personal	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas
229	466111	Comercio al por menor de muebles para el hogar	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
230	466112	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
231	466113	Comercio al por menor de muebles par jardín	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
232	466114	Comercio al por menor de cristalería, loza y utensilios de cocina	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



233	466211	Comercio al por menor de mobiliario, equipo y accesorios de cómputo	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
234	466212	Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
235	466311	Comercio al por menor de alfombras, cortinas, tapices y similares	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
236	466312	Comercio al por menor de plantas y flores naturales	2.2.20	Viveros
237	466313	Comercio al por menor de antigüedades y obras de arte	2.2.3	Artesanías y Artículos religiosos
238	466314	Comercio al por menor de lámparas ornamentales y candiles	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
239	466319	Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
240	466410	Comercio al por menor de artículos usados	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
241	467111	Comercio al por menor de ferreterías y tlapalerías	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías
242	467112	Comercio al por menor de pisos y recubrimientos cerámicos	2.5.4	Para la construcción y decoración

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



243	467113	Comercio al por menor de pintura	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías
244	467114	Comercio al por menor de vidrios y espejos	2.5.3	Vidrierías
245	467115	Comercio al por menor de artículos para la limpieza	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
246	467116	Comercio al por menor de materiales para la construcción en tiendas de autoservicio	2.5.4	Para la construcción y decoración
248	468111	Comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos	2.5.4	Para la construcción y decoración
249	468112	Comercio al por menor de automóviles y camionetas usados	2.6.1	Venta de Automóviles, camiones y motocicletas
250	468211	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles	2.6.1	Venta de Automóviles, camiones y motocicletas
251	468212	Comercio al por menor de partes y refacciones usadas para automóviles	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices
252	468213	Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices
253	468311	Comercio al por menor de motocicletas	2.6.1	Venta de Automóviles, camiones y motocicletas
254	468319	Comercio al por menor de	2.6.1	Venta de Automóviles,

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		otros vehículos de motor		camiones y motocicletas
256	469110	Comercio al por menor exclusivamente a través de Internet, y catálogos impresos, televisión y similares	2.2.2, 2.2.17	Aparatos electrónicos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina) ; Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas
257	484210	Servicio de mudanzas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
258	485320	Alquiler de automóviles con chofer	3.1.4	Alquiler de vehículos
259	485990	Otro transporte terrestre de pasajeros	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
260	488390	Otros servicios relacionados con el transporte por agua	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
261	488410	Servicios de grúa	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
262	488491	Servicios de administración de centrales camioneras	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
264	488990	Otros servicios relacionados con el transporte	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
267	493130	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	4.2.1	Micro Industria de Procesos Inocuos
268	493190	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas	3.20.5	Almacén de Productos Inocuos

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



269	511111	Edición de periódicos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
271	511121	Edición de revistas y otras publicaciones periódicas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
273	511131	Edición de libros	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
275	511141	Edición de directorios y de listas de correo	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
276	511191	Edición de otro materiales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
278	511210	Edición de software y edición de software integrada con la reproducción	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
279	512111	Producción de películas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
280	512112	Producción de programas para la televisión	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
		Producción de videoclips, comerciales y otros materiales audiovisuales		Oficinas Administrativas, de Profesionistas
282	512120	Distribución de películas y de otros materiales audiovisuales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
284	512190	Servicios de postproducción y otros servicios para la industria fílmica y el video	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
285	512210	Productoras discográficas	3.14.7	Estudios de Grabación
286	512220	Producción de material	3.14.7	Estudios de Grabación

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		discográfico integrada con su reproducción y distribución		
287	512230	Editoras de música	3.14.7	Estudios de Grabación
288	512240	Grabación de discos compactos (CD) y de video digital (DVD) o casetes musicales	3.14.7	Estudios de Grabación
289	512290	Otros servicios de grabación del sonido	3.14.7	Estudios de Grabación
290	515210	Producción de programación de canales para sistemas de televisión por cable o satelitales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
291	518210	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
292	519110	Agencias noticiosas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
293	519121	Bibliotecas y archivos del sector privado	3.19.2	Bibliotecas, hemerotecas
294	519130	Edición y difusión de contenido exclusivamente a través de Internet y servicios de búsqueda en la red	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
295	519190	Otros servicios de suministro de información	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
296	522451	Montepíos	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



297	523910	Asesoría en inversiones	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
298	531111	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas	3.9.4	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros
299	531112	Alquiler sin intermediación de viviendas no amuebladas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
300	531113	Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
301	531114	Alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
302	531115	Alquiler sin intermediación de teatros, estadios, auditorios y similares	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
303	531116	Alquiler sin intermediación de edificios industriales dentro de un parque industrial	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
304	531119	Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
305	531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
306	531311	Servicios de administración de bienes raíces	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
307	531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
308	532110	Alquiler de automóviles sin chofer	3.1.4	Alquiler de vehículos

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey





309	532121	Alquiler de camiones de carga sin chofer	3.1.4	Alquiler de vehículos
310	532210	Alquiler de aparatos eléctricos y electrónicos para el hogar y personales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
311	532220	Alquiler de prendas de vestir	3.1.2	Alquiler de Ropa
313	532291	Alquiler de mesas, sillas, vajillas y similares	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza
314	532292	Alquiler de instrumentos musicales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
315	532299	Alquiler de otros artículos para el hogar y personales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
316	532310	Centros generales de alquiler	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
317	532420	Alquiler de equipo de cómputo y de otras máquinas y mobiliario de oficina	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
318	532491	Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario, pesquero y para la industria manufacturera	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
319	532492	Alquiler de maquinaria y equipo para mover, levantar y acomodar materiales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
320	532493	Alquiler de maquinaria y equipo comercial y de servicios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
321	533110	Servicios de alquiler de	3.9.4	Oficinas Administrativas,

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		marcas registradas, patentes y franquicias		de Profesionistas
322	541110	Bufetes jurídicos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
323	541120	Notarías públicas	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías
324	541190	Servicios de apoyo para efectuar trámites legales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
325	541211	Servicios de contabilidad y auditoría	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
326	541219	Otros servicios relacionados con la contabilidad	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
327	541310	Servicios de arquitectura	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
328	541320	Servicios de arquitectura de paisaje y urbanismo	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
329	541330	Servicios de ingeniería	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
330	541340	Servicios de dibujo	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
331	541350	Servicios de inspección de edificios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
332	541360	Servicios de levantamiento geofísico	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
333	541410	Diseño y decoración de interiores	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



334	541420	Diseño industrial	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
335	541430	Diseño gráfico	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
336	541490	Diseño de modas y otros diseños especializados	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
337	541510	Servicio de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
338	541610	Servicios de consultoría en administración	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
339	541620	Servicios de consultoría en medio ambiente	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
340	541690	Otros servicios de consultoría científica y técnica	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
341	541711	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias naturales y exactas, ingeniería, y ciencias de la vida, prestados por el sector privado	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales
342	541721	Servicios de investigación científica y desarrollo en ciencias sociales y humanidades, prestados por el sector privado	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales
343	541810	Agencias de publicidad	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas



344	541820	Agencias de relaciones públicas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
345	541830	Agencias de compra de medios a petición del cliente	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
346	541840	Agencias de representación de medios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
347	541850	Agencias de anuncios publicitarios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
348	541860	Agencias de correo directo	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
349	541870	Distribución de material publicitario	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
350	541890	Servicios de rotulación y otros servicios de publicidad	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
351	541910	Servicios de investigación de mercados y encuestas de opinión pública	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
352	541920	Servicios de fotografía y videograbación	3.1.9	Estudios fotográfico
353	541930	Servicios de traducción e interpretación	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
356	541990	Otros servicios profesionales, científicos y técnicos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
357	561110	Servicios de administración de negocios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
358	561210	Servicios combinados de apoyo en instalaciones	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



359	561320	Agencias de empleo temporal	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
360	561330	Suministro de personal permanente	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
361	561410	Servicios de preparación de documentos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
362	561421	Servicios de casetas telefónicas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
363	561422	Servicios de recepción de llamadas telefónicas y promoción por teléfono	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
364	561431	Servicios de fotocopiado, fax y afines	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centro de Copiado
365	561432	Servicios de acceso a computadoras	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
366	561440	Agencias de cobranza	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
367	561450	Despachos de investigación de solvencia financiera	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
368	561490	Otros servicios de apoyo secretarial y similares	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
369	561510	Agencias de viajes	3.1.1	Agencias de viajes
370	561520	Organización de excursiones y paquetes turísticos para agencias de viajes	3.1.1	Agencias de viajes
371	561590	Otros servicios de	3.9.4	Oficinas Administrativas,

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



		reservaciones		de Profesionistas
372	561620	Servicios de protección y custodia mediante el monitoreo de sistemas de seguridad	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
373	561720	Servicios de limpieza de inmuebles	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
374	561730	Servicios de instalación y mantenimiento de áreas verdes	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
375	561740	Servicios de limpieza y tapicería, alfombras y muebles	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
376	561790	Otros servicios de limpieza	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria
377	561910	Servicios de empaçado y etiquetado	4.2.1	Micro Industria de Procesos Inocuos
378	561920	Organizadores de convenciones y ferias comerciales e industriales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
379	561990	Otros servicios de apoyo a los negocios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
393	624111	Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
396	624198	Otros servicios de orientación y trabajo social prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas



399	624231	Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
400	624311	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
402	711111	Compañías de teatro del sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
403	711121	Compañías de danza del sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
404	711131	Cantantes y grupos musicales del sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
405	711191	Otras compañías y grupos de espectáculos artísticos del sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
406	711211	Deportistas profesionales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
407	711212	Equipos deportivos profesionales	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
409	711320	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlos	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
410	711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



412	712190	Grutas, parques naturales y otros sitios del patrimonio cultural de la nación	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
413	713291	Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo	2.2.12	Librería, Revistería y Papelerías
414	713998	Otros servicios recreativos prestados por el sector privado	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
436	811491	Cerrajerías	3.1.5	Cerrajerías
438	811493	Reparación y mantenimiento de bicicletas	4.2.1	Micro Industria de Procesos Inocuos
439	811499	Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales	4.2.1	Micro Industria de Procesos Inocuos
443	812310	Servicios funerarios	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación
444	812410	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados
445	812910	Servicios de revelado e impresión de fotografías	3.1.9	Estudios fotográfico
447	813110	Asociaciones, organizaciones y cámaras de productores, comerciantes y prestadores de servicios	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas
448	813230	Asociaciones y organizaciones civiles	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey





**Artículo 212.-** Para poder tramitar una licencia de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), se requiere cumplir con lo siguiente:

- I. Que la actividad del establecimiento se encuentre prevista como permitida en la Matriz de Compatibilidad y para la zona en la que se ubica la edificación;
- II. Que la actividad o el giro se encuentre especificado en la relación contenida en el artículo que antecede;
- III. Que el establecimiento consista en una edificación o parte de ella, o bien se trate de locales comerciales o de servicios que en lo individual no superen los 500.00 metros cuadrados de construcción, con independencia de la superficie total del predio, lote, o unidad de propiedad privativa sobre el que se encuentran edificados;
- IV. Que la superficie de la edificación respecto de la cual se solicite licencia de uso de edificación sea menor o igual a 1000.00 metros cuadrados, excluyendo la superficie de los cajones de estacionamiento que le correspondan a dicha edificación;
- V. Que la edificación cuente con los cajones de estacionamiento requeridos para el giro o función según la Matriz de Estacionamiento del Plan y/o Programas, o bien, conforme a la normatividad aplicada al autorizarse la construcción de la edificación.
- VI. Que se cuente con la licencia de uso de suelo para la actividad o el giro solicitado y de la licencia de construcción autorizada de la edificación, para el lote, unidad de propiedad privativa o predio de que se trate.

**Artículo 213.-** Para tramitar la licencia de uso de edificación modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas), el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial formato único SARE, indicando el uso de edificación que se pretende o solicita, firmada por el propietario, poseedor o representante legal;
- II. Título que acredite la Propiedad del lote, unidad de propiedad privativa, local o Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente o contrato mediante el cual se acredite la posesión, tratándose de un solicitante diverso al propietario;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto:
  - a. Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva inscrita en dependencia estatal competente;



- b. En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.
  - c. Copia simple del poder para actos de administración, cuando comparezca el apoderado legal de una persona moral;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
  - V. Copia simple de plano arquitectónico autorizado de la construcción y, en su caso del instructivo;
  - VI. Copia simple de la licencia de uso de suelo para la actividad o el giro solicitado;
  - VII. En caso de estar sometido a Régimen deberá presentar copia del Plano de Régimen en Condominio debidamente autorizado;
  - VIII. 2-dos fotografías exteriores y 2-dos fotografías del interior, en ambos casos, del local, edificación, lote predio o unidad de propiedad privativa para la cual se solicita la licencia;
  - IX. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y/o programas y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural, según corresponda la competencia;
  - X. Copia simple de una identificación oficial, con firma y fotografía, vigente, del propietario, poseedor o apoderado legal;
  - XI. Formato de carta compromiso de protección civil, debidamente llenada y firmada en original por el solicitante;
  - XII. Formato de carta compromiso de medio ambiente, debidamente llenada y firmada en original por el solicitante; y
  - XIII. Realizar el pago de los derechos correspondientes por inicio de trámite, en el entendido de que de resolverse favorablemente se pagarán los derechos por la expedición de la licencia.

**Artículo 214.-** Al entregar completos todos los requisitos y papelería, el personal de la Ventanilla del SARE procederá a generar y capturar un número de folio y la fecha del



comprobante de pago de ingreso y proporcionará al solicitante su clave para consulta por Internet y la fecha estimada para la resolución del trámite.

**Artículo 215.-** Las resoluciones de los trámites solicitados ante el SARE se expedirán por la persona titular de la Secretaría o por el personal subordinado con facultades expresamente delegadas.

**Artículo 216.-** El tiempo máximo para que la autoridad emita una resolución correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación bajo el esquema y supuestos del SARE es de 3-tres días hábiles contados a partir del ingreso de la correspondiente solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos indicados en el numeral que antecede.

El trámite bajo la modalidad SARE es a petición de parte interesada. La Secretaría no podrá iniciar un proceso de ingreso de trámite en el SARE sin el consentimiento del solicitante.

Transcurrido el plazo sin mediar resolución a la solicitud se entenderá que se resolvió ésta en sentido negativo, dejando a salvo el derecho del promovente para ingresar una nueva solicitud.

**Artículo 217.-** En el caso que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE. El responsable de la Ventanilla del SARE remitirá inmediatamente al interesado con personal de la Ventanilla Única, para que ante ésta entregue su solicitud a que se refieren los Artículos 188 o 206 de este Reglamento, y/o la papelería que tenga disponible, y en su momento se elabore la prevención correspondiente, en la que se notificará al interesado que a su solicitud se le dará el trámite por la vía ordinaria de trámites.

Cuando una solicitud de licencia de uso de edificación, por cualquier causa, haya sido indebidamente ingresada al trámite del SARE, la Secretaría dentro del plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, notificará al interesado que a su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites.

En los supuestos de los párrafos precedentes no aplicarán los tiempos y términos señalados para el sistema del SARE.



**Artículo 218.-** La Secretaría autorizará las licencias de uso de edificación modalidad SARE que cumplan con las disposiciones aplicables de la Ley, así como las de éste Reglamento; por lo que las que no se ajusten a las mismas, se resolverán en sentido desfavorable.

**Artículo 219.-** Las cartas compromiso a que refiere el Artículo 213, fracciones XI y XII de este Reglamento deben ser turnadas, en copia simple y antes de 60 - sesenta días naturales posteriores al de la notificación de la licencia de uso de edificación, a la Dirección de Protección Civil Municipal, así como a la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría, o a las autoridades que las sustituyan, para efecto de que éstas autoridades municipales, en cualquier momento, puedan realizar las visitas de inspección, aleatorias, a las edificaciones en las que se desarrollan actividades con sustento en la licencia de uso de edificación expedida por el SARE, para verificar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el solicitante.

**Artículo 220.-** Se podrá acordar la revocación de la licencia de uso de edificación cuando no se cumpla con los lineamientos indicados en la licencia otorgada, así como los aspectos relativos a la materia de protección civil y medio ambiente.

## TÍTULO X

### MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 221.-** Para los efectos de este Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, a fin de evitar daños o alteraciones al orden público que puedan ocasionarse cuando se le dé a un predio o construcción un uso de suelo y/o uso de edificación diferente al autorizado; incumplan con la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS) aplicables, de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 368 de la Ley.



Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia.

**Artículo 222.-** Corresponderá a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia inspeccionar e imponer las medidas de seguridad y/o sanciones previstas en la Ley y este Reglamento y serán sujetos responsables:

- I. El propietario del inmueble;
- II. El poseedor o usufructuario del inmueble;
- III. Las empresas constructoras o desarrollador de un proyecto; y/o
- IV. Los constructores independientes, que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

**Artículo 223.-** Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este Reglamento, Plan y/o Programa, y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley, Plan y/o Programa y este Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la Ley, Plan y/o Programa, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**



**Artículo 224.-** La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos que corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento de la Fiscalía General del Estado de Nuevo León los hechos que estime puedan constituir delito.

**Artículo 225.-** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la Secretaría de Finanzas y Administración, en un plazo no mayor de 15-quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

En caso de incumplir con la liquidación del pago en el plazo mencionado, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, informará a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y a la Secretaría de Finanzas y Administración de la imposición de la multa, para que en caso de incumplirse el pago, la Secretaría de Finanzas y Administración de inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

## **CAPÍTULO II MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**Artículo 226.-** Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:

- I. La suspensión total o parcial, temporal o definitiva por actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- II. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;
- III. Prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes; y
- IV. Las demás establecidas por la Ley, las leyes estatales y los demás reglamentos municipales.



Para el debido cumplimiento de las anteriores medidas de seguridad, la autoridad competente colocará los sellos y listones distintivos correspondientes. Asimismo, se podrán levantar los sellos impuestos a petición del interesado.

Se podrán levantar los sellos y/o listones distintivos, en los siguientes supuestos:

- a. Por motivo de algún trámite de regularización, autorización, permiso o licencia cuando así se amerite, en éste caso únicamente se podrá autorizar el levantamiento de sellos provisional por un plazo de 5-cinco días hábiles, la cual puede ser prorrogada a petición de parte por una única vez, por un plazo igual al antes mencionado, el cual se contará a partir del vencimiento del primer levantamiento provisional de sellos.
- b. En cumplimiento a una resolución jurisdiccional;
- c. A solicitud mediante oficio de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para efectos de resolver un procedimiento o trámite, cuando por cuestiones ajenas a dicha Secretaría, no se esté en aptitud de expedir el permiso, autorización o licencia correspondiente;

Procede la revocación del levantamiento de sellos provisional, ya sea oficiosamente o a petición de parte, si varían las condiciones por las cuales se otorgó, o si se argumentan o demuestran hechos o circunstancias que no se hubieren tomado en consideración al concederlo.

**Artículo 227.-** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan. Las medidas de seguridad se notificarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio de las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este capítulo, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia solicitará a las Secretarías correspondientes la ejecución de las medidas de seguridad en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.



### CAPÍTULO III INFRACCIONES

**Artículo 228.-** La violación de la Ley, el Plan y/o Programa, o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación por parte de cualquier servidor público a la Ley, el Plan y/o Programa, a este Reglamento, dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Son conductas violatorias e infracciones las siguientes:

- I. Continuar realizando actos, actividades u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, u otra autoridad competente en todo lo referente al incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento en cuanto a licencias de uso de edificación, licencias de uso de suelo y demás trámites, requisitos o disposiciones referentes al uso de suelo en él mencionados;
- II. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruya realizar sus funciones;
- III. Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad y demás acciones que le sean requeridas por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia en el término concedido o que dichos actos no se realicen en la forma que se le indicaron en la resolución respectiva;
- IV. Cuando no se le permita al inspector o notificador ejecutar la imposición de una sanción o medida de seguridad impuesta por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia o dependencia municipal correspondiente;
- V. En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones de este Reglamento, la Ley, el Plan y/o Programa, y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor su conducta violatoria;
- VI. Presentar planos falsos y/o documentos apócrifos o con información o datos falsos o alterados;





VII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de uso del suelo y/o uso de edificación expedidos por la Secretaría o autoridad competente;

VIII. Cuando no se respete la densidad o cualquiera de los lineamientos o sus variaciones legalmente autorizadas relativas a:

- a) Coeficiente de utilización de suelo (CUS);
- b) Coeficiente de ocupación del suelo (COS);
- c) Coeficiente de absorción y área verde (CAAV);
- d) Alturas;
- e) Remetimientos;
- f) Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales; y
- g) Área de maniobra de estacionamiento.

IX. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio, sin autorización de la Secretaría en caso de que se requiera por este Reglamento;

X. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier zona o área natural, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;

XI. Establecer o cambiar el uso del suelo o uso de edificación de un lote, predio, inmueble o edificación, sin previa autorización;

XII. Ampliar o adicionar usos del suelo o usos de edificación, distintos a los autorizados en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;

XIII. Para cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Plan y/o Programas, o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

## **CAPÍTULO IV**



## SANCIONES

**Artículo 229.-** La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia impondrá las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de la Ley, Plan y/o Programa, Reglamento, así como a los responsables a que se refieren los Artículos 222 y 223 de este Reglamento, según corresponda:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones correspondientes;
- IV. Suspensión temporal o definitiva, parcial o total, de trabajos o servicios;
- V. Prohibición de actos de utilización;
- VI. Revocación de las licencias o autorizaciones;
- VII. Arresto administrativo en términos de la Ley.

**Artículo 230.-** La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia podrá imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que sean aplicables que crea conveniente, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de seguridad o se impute la responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

El plazo de prescripción para el ejercicio del procedimiento administrativo para la determinación de infracciones y aplicación de sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la infracción. Este plazo se suspenderá cuando se interpongan medios de defensa en contra de los actos que deriven de este procedimiento, desde la fecha en que se interpongan los citados medios de defensa hasta que se dicte la resolución definitiva de los mismos.



**Artículo 231.-** La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto. La sanción se aplicará en los casos de uso de suelo complementarios a la vivienda, que no excedan de lo señalado en el Artículo correspondiente. En caso de reincidencia, se sancionará con la multa correspondiente.

**Artículo 232.-** En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate en tiempo y forma con las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección en que se advierta una reincidencia y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras o instalaciones, según corresponda.

**Artículo 233.-** La sanción consistente en multa se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 229 del Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en Cuotas de Unidad de Medida y Actualización, tal y como aparece en el artículo.

**Artículo 234.-** Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Plan y/o Programa, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia. Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

Lo anterior, sin perjuicio de que se aplique una o más de las medidas de seguridad o sanciones previstas en el Artículo 229 de este Reglamento.

**Artículo 235.-** El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones, ni la obligación de cumplir con lo estipulado en la Ley, el Reglamento, el Plan y/o la(s) licencia(s) y autorización(es) correspondientes; y no obliga a la autoridad a otorgar la licencia o autorización de que se trate.



Las sanciones y medidas de seguridad serán sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que puedan estar sujetos.

Para la aplicación de la sanción consistente en multa para los casos que se indican en el Artículo 228 de este Reglamento, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento;
- II. La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida, con independencia de las demás sanciones que resulten aplicables;
- III. Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomarán en cuenta los metros cuadrados utilizados que sean incompatibles con el uso de suelo asignado a dicho lote o predio por el Plan, Matriz de compatibilidad o licencias legalmente otorgadas; y
- IV. Si con la comisión de la infracción o hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del municipio;

**Artículo 236.-** Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el Artículo 228 de este Reglamento, serán las siguientes:

- I. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción I del Artículo 228 de este Reglamento, tratándose de actos, actividades u omisiones, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 217.1 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión, demolición o clausura, según corresponda:

### Tabla 217.1 De las sanciones

#### USO HABITACIONAL EN METROS CUADRADOS



SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
<b>CUOTAS</b>							
Fracción I del Artículo 197	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1.099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000

<b>USOS DISTINTOS AL HABITACIONAL UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS</b>								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
<b>CUOTAS</b>								
Fracción I del Artículo 197	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

- II. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción II del Artículo 228 de este Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.
- III. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción III del Artículo 228 de este Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 10,000 a 20,000 cuotas por cada ocasión.
- IV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IV del Artículo 228 de este Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



- ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.
- V. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción V del Artículo 228 de este Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.
- VI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VI del Artículo 228 de este Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 2,000 a 2,400 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 20,000 a 24,000 cuotas por cada ocasión. Lo anterior con independencia de las penas y demás sanciones que establezcan otros ordenamientos legales. Se aplicará también la suspensión de las obras o la demolición, según estime conveniente la autoridad competente.
- VII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VII del Artículo 228 de este Reglamento se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 217.2 contenida en esta fracción. Se aplicará también la suspensión de las obras; si la autoridad lo estima pertinente, se ordenará la demolición de las mismas.

Tratándose de uso de edificación o de uso del suelo, se ordenará la clausura del inmueble o bien se restituya el uso del mismo conforme a su uso antes autorizado.

### **Tabla 217.2**

#### **USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS**



SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.9 9	251 a 400.9 9	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
<b>CUOTAS</b>							
Fracción VII del artículo 228	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000

<b>OTROS USOS EN METROS CUADRADOS</b>								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.9 9	50 a 99.9 9	100 a 250.9 9	251 a 400.9 9	401 a 699.9 9	700 a 999.9 9	1,000 a 1,499.9 9	Más de 1,499.9 9
<b>CUOTAS</b>								
Fracción VII del Artículo 228	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



VIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VIII del Artículo 228 de este Reglamento se le sancionará con multa por cada infracción, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 217.3 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión de las obras hasta en tanto no se lleve a cabo la modificación para cumplir con los lineamientos. También se podrá ordenar la demolición de las mismas para cumplir con los lineamientos, en caso de ser necesario.

**Tabla 217.3**

<b>USO UN FAMILIAR EN METROS CUADRADOS</b>							
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>1 a 49.99</b>	<b>50 a 99.99</b>	<b>100 a 250.99</b>	<b>251 a 400.99</b>	<b>401 a 699.99</b>	<b>700 a 999.99</b>	<b>Más de 999.99</b>
<b>CUOTAS</b>							
Fracción VIII del artículo 228							
a) CUS	0	0	0	0	0	0	0
b) COS	0	0	0	0	0	0	0
c) CAAV	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
d) Altura de las edificaciones u otras obras	200 a 500						
e) Remetimiento frontal	200 a 500						
f) Remetimiento posterior	200 a 500						
g) Remetimiento lateral	200 a 500						





h) Cajones de estacionamiento	150 por cada cajón faltante
i) Área de maniobra de estacionamiento	150

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	11000 a 1.499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
a) CUS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
b) COS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
c) CAA V	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
d) Altura de las edificaciones u otras obras	400 a 1,000							
e) Remetimiento frontal	400 a 1,000							
f) Remetimiento posterior	400 a 1,000							
g) Remetimiento lateral	400 a 1,000							
h) Cajones de estacionamiento	350 por cada cajón faltante							

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



i) Área de maniobra de estacionamiento	350 a 500
--	-----------

- IX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IX del Artículo 228 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará además la demolición o retiro de las instalaciones.
- X. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción X del Artículo 228 del Reglamento, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de área afectada. Se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 217.4 contenida en esta fracción.

**Tabla 217.4**

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250,99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
Fracción X del Artículo 228	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400,99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
SUPERFICIE DE	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500	500 a 549	550 a 549	600 a 650

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



CONSTRUCCIÓN								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

XI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XI del Artículo 228 del Reglamento, se le sancionará con multa según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 217.5 contenida en esta fracción.

Se aplicará también la clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso del suelo y/o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.

**Tabla 217.5**

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	DE	1 a 49.9	50 a 99.99	100 a 250.9	251 a 400.9	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
TRATÁNDOSE DE USO EDIFICACIÓN	DE O DE	9		9	9			
SUPERFICIE DE TERRENO	DE							
TRATÁNDOSE DE USO SUELO	DE DE							
CUOTAS								
Fracción XI del Artículo 228		100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000

**OTROS USOS EN METROS CUADRADOS**



SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.9 9	50 a 99.9 9	100 a 250.9 9	251 a 400.9 9	401 a 699.9 9	700 a 999.9 9	1,000 a 1,499.9 9	Más de 1,499.9 9
<b>CUOTAS</b>								
Fracción XI del Artículo 228	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

- XII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XII del Artículo 228 del Reglamento, se le sancionará con multa de 5,000 a 10,000 cuotas por cada ocasión;
- XIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIII del Artículo 228 del Reglamento en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 2,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 500 a 5,000 cuota.

## CAPÍTULO V INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

**Artículo 237.-** La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia en materia del desarrollo urbano,

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Plan y/o Programas, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde den a un predio o construcción un uso de suelo y/o uso de edificación diferente al autorizado; incumplan todas las disposiciones aplicables de acuerdo al Reglamento.

La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, en el ámbito de su competencia conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento, Planes y/o Programas, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo la autoridad competente tendrá la facultad de ordenar y/o realizar todo tipo de inspección relacionada con este Reglamento para lo cual serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

**Artículo 238.-** Para realizar visitas de inspección se debe proveer al personal comisionado con una orden escrita, debidamente fundada y motivada con firma autógrafa del titular de la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, Dirección que la expide. Dicha orden debe contener al menos lo siguiente:

- I. Fecha y lugar de su emisión;
- II. El nombre, denominación o razón social de la persona a quien va dirigido y su domicilio según datos a los que tenga acceso la autoridad facultada;
- III. Domicilio o lugar que vaya a inspeccionarse;
- IV. El objeto de la visita; y
- V. El o los nombres de las personas servidoras públicas autorizadas para realizar la inspección y el nombre del personal técnico de apoyo.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona a quien va dirigida la orden de inspección, bastará señalar el lugar del inmueble donde haya de realizarse la misma.



**Artículo 239.-** El personal autorizado, al iniciarse la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia; exhibirá la orden respectiva, haciendo entrega de una copia de la misma, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado lo designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

La persona con quien se entienda el personal autorizado estará obligada a permitir a éste el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, el Plan y/o Programa, la Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 240.-** De toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando al menos lo siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó;
- V. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VII. La descripción de los hechos o abstenciones por los que el uso de suelo y/o uso de edificación; la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS) coinciden o no con lo autorizado por la Secretaría;
- VIII. Declaración de la persona con quien se entienda la diligencia, si quisiera hacerla;



- IX. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo; y
- X. Cualquier irregularidad, hecho y omisión que se detecte.

Se entregará copia del acta al inspeccionado o a la persona que atiende la diligencia. Si el inspeccionado o los testigos se negaren a firmar el acta o a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en acta, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Los hechos u omisiones consignados por el personal autorizado en las actas hacen prueba de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, salvo prueba en contrario.

**Artículo 241.-** La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones. El auxilio de la fuerza pública consistirá en permitir el acceso al lugar visitado para estar en posibilidad de iniciar la diligencia de inspección y continuar la misma, así como brindar la seguridad necesaria del personal autorizado por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia para la ejecución de todos los actos que le permita realizar la Ley y el Reglamento.

## **CAPÍTULO VI**

### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**Artículo 242.-** Cuando de las Actas de Inspección se identifiquen hechos u omisiones circunstanciados que puedan constituir infracciones a la Ley, Planes y/o Programas, a este Reglamento y demás ordenamientos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia emitirá el acuerdo administrativo de inicio del procedimiento.

El presunto infractor tendrá un plazo de 10-diez días hábiles posteriores al día de la notificación para que mediante escrito exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que considere convenientes respecto a lo asentado en el Acta de Inspección.



Las pruebas que ofrezca, los presuntos infractores deberán expresar claramente el hecho o hechos que trata de acreditar con las mismas, así como las razones por las que considera que demostrarán sus afirmaciones.

Se percibirá al presunto infractor que, si no ejerce su derecho de audiencia, se presumirán ciertos los hechos asentados en el Acta de Inspección, salvo prueba en contrario o que por hechos notorios resulten desvirtuados.

Además de la notificación del inicio del procedimiento administrativo, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia podrá ordenar las medidas correctivas necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, así como con los términos de las licencias, permisos o autorizaciones en los casos en que procedan, señalando el plazo para su cumplimiento.

**Artículo 243.-** Cuando la persona infractora lleve a cabo las medidas correctivas en los plazos ordenados por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia o subsane las irregularidades en que hubiere incurrido antes de que se emita la resolución respectiva, se deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida, para la determinación de la sanción o sanciones que resulten procedentes.

**Artículo 244.-** En los procedimientos administrativos se admitirán todas las pruebas permitidas por las leyes, excepto la testimonial, absolucón de posiciones, la declaración de las autoridades. La petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos o documentos que consten en sus expedientes son consideradas pruebas válidas.

La autoridad municipal podrá valerse de cualquier medio probatorio que considere necesario de acuerdo al presente reglamento.

**Artículo 245.-** Para efectos del presente reglamento, se reconocen como medios de prueba:

- I. Confesión y declaración de parte, a excepción de la de las autoridades;
- II. Documentos públicos;





- III. Documentos privados;
- IV. Instrumental;
- V. Pericial;
- VI. Reconocimiento e inspección;
- VII. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos y, en general todos los elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia y la tecnología;
- VIII. Presuncional; y
- IX. Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

**Artículo 246.-** Sólo los hechos controvertidos estarán sujetos a prueba. La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia acordará sobre la admisibilidad de las pruebas ofrecidas.

Sólo podrá rechazar las pruebas cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el fondo del asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral y al derecho.

**Artículo 247.-** Si de las pruebas ofrecidas, se advirtiera que requieran especial desahogo, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia deberá acordar sobre la admisión de las pruebas ofrecidas en un plazo no mayor a tres días hábiles posteriores a su ofrecimiento, y fijar fecha para la celebración de la audiencia para el desahogo de las mismas, en caso de ser necesario.

**Artículo 248.-** Si ninguna de las pruebas ofrecidas requiere especial desahogo, quedará el procedimiento en estado de resolución, admitiéndose y calificándose al momento de dictar la resolución correspondiente, la cual se dictará dentro de veinte días hábiles, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados en la visita de inspección y las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo la o las sanciones que procedan, pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.



En la resolución a que hace referencia el párrafo anterior se señalarán, en su caso, las medidas que resulten necesarias para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, señalando el plazo para su cumplimiento, así como las sanciones a que correspondientes, de conformidad con las disposiciones aplicables.

En todo momento se deberá respetar el derecho de audiencia de las y los implicados, dando espacio para una etapa de alegatos de entre 5-cinco y 10-diez días hábiles.

**Artículo 249.-** En caso de que la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia ordene subsanar las deficiencias o irregularidades encontradas, la persona infractora contará con un plazo de 5-cinco días hábiles para comunicar por escrito a la autoridad ordenadora el cumplimiento a las medidas impuestas en la resolución correspondiente, anexando los elementos de prueba que considere necesarios.

La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia podrá ordenar visitas para verificar el cumplimiento de las medidas impuestas. En caso de que la persona infractora no cumpla en la forma y plazos establecidos, podrá hacerse acreedor a una multa adicional por reincidencia, sin que el total exceda del monto máximo permitido en el presente Reglamento.

**Artículo 250.-** Si no se cumpliera dentro del término de 5-cinco días hábiles siguientes al en que tenga conocimiento de la resolución correspondiente, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de oficio o a petición de parte decidirá si hubo incumplimiento injustificado, resolviendo lo conducente. En caso de que resuelva la existencia de un incumplimiento injustificado procederá como sigue:

- I. Impondrá una multa del doble de la multa impuesta por la infracción cometida, tomando en cuenta la gravedad del incumplimiento y las consecuencias que ello hubiese ocasionado, lo cual procederá las veces que se lleve a cabo el incumplimiento;
- II. En caso de persistir con el incumplimiento se procederá con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios;



## CAPÍTULO VII DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LOS TÉRMINOS

**Artículo 251.-** Las notificaciones de denuncias públicas, medidas correctivas o de seguridad, desahogo de pruebas, requerimientos y resoluciones administrativas, así como todo acto administrativo que pueda ser recurrido, podrán realizarse:

- I. Personalmente, en el domicilio de la persona a quién va dirigida la resolución;
- II. Mediante correo certificado, con acuse de recibo en los casos que sea requerido;
- III. A través de medios electrónicos o digitales, cuando así lo haya aceptado expresamente por escrito la persona promovente y siempre que pueda comprobarse fehacientemente la recepción de los mismos; y
- IV. Por edictos mediante dos publicaciones consecutivas de siete en siete días hábiles, en el periódico oficial de Gobierno del Estado, cuando se desconozca el domicilio de la persona interesada, previa investigación de su domicilio.
- V. Tratándose de actos distintos a los señalados en las fracciones anteriores, las notificaciones podrán realizarse por lista y en el portal electrónico de la Administración Pública Municipal.

**Artículo 252.-** Las notificaciones personales se harán en el domicilio de la persona interesada o en el último domicilio que la persona a quien se deba notificar haya señalado por escrito ante los órganos administrativos en el procedimiento administrativo de que se trate.

La persona responsable de notificar deberá cerciorarse fehacientemente del domicilio de la persona interesada y deberá entregar original del instructivo con firma autógrafa del acto que se notifique, señalando la fecha y hora en que la notificación se efectúa, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia.

Si la persona a la cual se deba notificar se negare a recibir la notificación, se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio o en su defecto con un vecino debidamente identificado. Si éste último se negare a recibir la notificación, se hará constar en el acta de notificación y la persona inspectora procederá a notificar mediante instructivo con firma autógrafa del acto que se notifica, fijándolo en la puerta de acceso principal o lugar más visible del domicilio del interesado, debiéndose asentar la razón de tal circunstancia, asimismo se



publicará en la página electrónica que al efecto establezca la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, sin que esto afecte la validez de la diligencia de notificación.

**Artículo 253.-** Para los efectos de este Reglamento, son días hábiles todos los del año excepto los sábados y domingos; el 1° de enero, el primer lunes de febrero en conmemoración del 5 de febrero, el tercer lunes de marzo en conmemoración del 21 de marzo, el 1° y 5 de mayo, el 16 de septiembre, el 12 de octubre, el tercer lunes de noviembre en conmemoración del 20 de noviembre, el 25 de diciembre, así como aquéllos en los que se suspendan las labores por acuerdo del Ayuntamiento o por determinación de otras disposiciones legales.

**Artículo 254.-** Las notificaciones tendrán la siguiente regulación:

- I. Las notificaciones personales surtirán efectos a partir del día hábil siguiente en el que sean practicadas. Las notificaciones por correo certificado tendrán como fecha de notificación la que conste en el acuse de recibo;
- II. Las notificaciones realizadas por medios electrónicos o digitales surtirán sus efectos el día de su publicación en la página electrónica que para tal efecto lleve la Dirección General;
- III. En las notificaciones por edictos, se tendrá como fecha de notificación, la de la última publicación; y
- IV. Las notificaciones por lista surtirán sus efectos al día siguiente de su publicación.

**Artículo 255.-** En caso de que alguna notificación no haya sido realizada de conformidad con el presente capítulo, se tendrá por legalmente realizada si la persona interesada o su representante legal comparecen dándose por enterados del acto motivo de la notificación.

**Artículo 256.-** Cuando el presente Reglamento no señale término para la práctica de una actuación o para el ejercicio de algún derecho durante el procedimiento, se tendrá por señalado el de tres días.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DENUNCIA, REPORTE O QUEJA CIUDADANA**

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**Artículo 257.-** Toda persona que tenga conocimiento de hechos por los que se dé a un predio o construcción un uso de suelo y/o uso de edificación diferente al autorizado; incumplan con la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS) aplicables, que se opongan a lo dispuesto en la Ley, los Planes o en el presente Reglamento, podrán interponer una denuncia ciudadana ante la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia.

**Artículo 258.-** Las denuncias materia de este reglamento deberán presentarse por escrito, de manera pacífica y respetuosa.

Ante la interposición de la denuncia ciudadana ante la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, ésta debe iniciar el procedimiento administrativo correspondiente y debe aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas, en su caso cuando procedan.

La denuncia ciudadana puede ser confidencial a solicitud del denunciante, en cuyo caso, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia mantendrá en resguardo y estricta confidencialidad el nombre y domicilio del denunciante.

**Artículo 259.-** Para el ejercicio de la denuncia deberá ser por escrito o por los medios electrónicos que se proporcione al ciudadano y deberá contener los siguientes datos:

- I. Nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de Monterrey, acompañándose copia fotostática simple de una identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre completo o denominación o razón social y domicilio del propietario o usuario del inmueble, lote, predio o edificación dónde se realizan las conductas presuntamente infractoras, o cualquier otro dato útil que el denunciante crea conveniente para que permita su identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del lote o inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;
- IV. Los hechos que se denuncian;
- V. Señalar las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas, con firma autógrafa del o los denunciantes;
- VI. Podrá el denunciante presentar las pruebas que crea necesarias para sustentar la denuncia;



- VII. En caso de que sean varios los denunciantes, cada uno deberá manifestar su nombre y domicilio, así como presentar copia fotostática simple de la identificación oficial de los denunciantes, debiendo designar un representante común y un domicilio común para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey; y
- VIII. Copias del escrito de denuncia y de los documentos que se acompañen a la misma para el traslado a la parte denunciada, si son varios los denunciados las copias de traslado serán para cada uno.

**Artículo 260.-** Una vez recibida la denuncia, la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo inmediato anterior, se procederá conforme a lo siguiente:

- I. La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia dará la instrucción a la Dirección correspondiente, para que realice una visita de inspección ocular que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;
- II. La persona Inspectora Adscrita a la Dirección correspondiente, levantará el Reporte acta correspondiente de la inspección ocular;
- III. Si del resultado del Reporte, se observa una evidente violación al uso de suelo y/o uso de edificación diferente al autorizado; incumplan con la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS), se emitirá la orden de inspección correspondiente y se dará inicio al procedimiento administrativo para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar. En caso contrario se deberá acordar la baja del expediente y se ordenará el archivo del mismo como "Totalmente Concluido y Susceptible de Depuración".
- IV. La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia dará la instrucción a la Dirección correspondiente, para que ejecute la orden de inspección correspondiente, que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;
- V. La persona Inspectora Adscrita a la Dirección correspondiente, levantará el Acta correspondiente de la orden de inspección;
- VI. Cuando de lo asentado en el Acta, se advierta la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, con independencia de aplicar las medidas de seguridad



que correspondan, dará inicio al procedimiento administrativo contenido en el CAPÍTULO VI; en caso contrario se deberá acordar la baja del expediente y se ordenará el archivo del mismo como “Totalmente Concluido y Susceptible de Depuración”.

**Artículo 261.-** Se entiende por Reporte, aquella acción realizada por la persona inspectora Adscrita a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, cuando en el ejercicio de vigilancia, advierta con motivo de una inspección ocular que en un predio o construcción se le está dando un uso de suelo y/o uso de edificación diferente al permitido; incumplan con la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS) diferente al aplicable.

Si del resultado del Reporte, se observa una evidente violación al uso de suelo y/o uso de edificación diferente al autorizado; incumplan con la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS), se emitirá la orden de inspección correspondiente y se dará inicio al procedimiento administrativo para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar.

**Artículo 262.-** Distinto a la denuncia a la que refiere este capítulo, el ciudadano podrá presentar queja mediante escrito o a través de vía telefónica o mediante la página electrónica del municipio, de cualquier presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley, el Plan y/o Programas, y de los Reglamentos, el cual debe ser verificado por la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, conforme a lo siguiente:

- I. La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia dará la instrucción a la Dirección correspondiente, para que realice una visita de inspección ocular que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;
- II. La persona Inspectora Adscrita a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia, levantará el Reporte acta correspondiente de la inspección ocular;
- III. Si del resultado del Reporte, se observa una evidente violación al uso de suelo y/o uso de edificación diferente al autorizado; incumplan con la densidad habitacional, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV), el coeficiente de ocupación del suelo



- (COS) y/o el coeficiente de utilización del suelo (CUS), se emitirá la orden de inspección correspondiente y se dará inicio al procedimiento administrativo para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar. En caso contrario se deberá acordar la baja del expediente y se ordenará el archivo del mismo como “Totalmente Concluido y Susceptible de Depuración”.
- IV. La Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia dará la instrucción a la Dirección correspondiente, para que ejecute la orden de inspección correspondiente, que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;
- V. La persona Inspectora Adscrita a la Dirección correspondiente, levantará el Acta correspondiente de la orden de inspección;
- VI. Cuando de lo asentado en el Acta, se advierta la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, con independencia de aplicar las medidas de seguridad que correspondan, dará inicio al procedimiento administrativo contenido en el CAPÍTULO VI; en caso contrario se deberá acordar la baja del expediente y se ordenará el archivo del mismo como “Totalmente Concluido y Susceptible de Depuración”.

## **CAPÍTULO IX DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

**Artículo 263.-** Contra los actos y resoluciones emitidos por las Dependencias Municipales o Paramunicipales con motivo de la aplicación del presente reglamento, los particulares podrán interponer el Recurso de Inconformidad, establecido en el Reglamento que Regula el Procedimiento Único de Recurso de Inconformidad en el Municipio de Monterrey, con excepción de aquellos recursos cuyo procedimiento esté regulado en la Legislación Estatal.

### **Transitorios**

#### **Decreto**

**Primero.-** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.





**Segundo.-** Se abroga el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 65 el 29 de mayo de 2017 y las disposiciones reglamentarias y administrativas municipales que se opongan a las de éste Reglamento. ”

**SÉXTO.** Que las Comisiones Unidas de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria y de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura son competentes para conocer del presente asunto con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V, VII y XI, 37, fracción III, incisos b), c) y h), 38, 40, fracción I y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 23, 25, fracción I, incisos a), b), c) y m), XIII, incisos c), e) y g), 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

**SÉPTIMO.** Que, a fin de adecuar las necesidades de la ciudadanía con el actuar del gobierno municipal, los integrantes de las presentes Comisiones ponemos a consideración someter a Consulta Ciudadana Pública la propuesta expuesta en el considerando **QUINTO** de este documento.

**OCTAVO.** Que el plazo de la Consulta Ciudadana Pública será de 20-veinte días hábiles, de conformidad con el artículo 32, primer párrafo de la Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León y el artículo 227, fracción V, tercer párrafo de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**NOVENO.** Que se publicará un Aviso sobre el Inicio de la Consulta Ciudadana Pública al tenor de lo siguiente:

### **“AVISO SOBRE EL INICIO DE LA CONSULTA CIUDADANA PÚBLICA**

*El Ayuntamiento de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, convoca a especialistas, académicos e investigadores, legisladores, instituciones públicas y privadas, servidores públicos, trabajadores y a la comunidad en general interesados en participar con sus opiniones, propuestas y planteamientos respecto a la **EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO***

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



**DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY** en los siguientes términos:

- I. Objeto:** Regular el establecimiento de lineamientos urbanísticos conforme a los cuales la administración pública municipal pueda ejercer sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano en todo el territorio municipal; la administración y vigilancia para la adecuada aplicación del Plan o Programa de Desarrollo Urbano municipal vigente, su centro de Población y los Planes o Programas Parciales que de ellos deriven, garantizando el respeto de los objetivos que en ellos se plantean; delimitar las atribuciones y responsabilidades de las diversas autoridades competentes y órganos de gobierno municipal, en materia de desarrollo urbano; y establecer lineamientos o restricciones para quienes pretendan realizar acciones en materia de desarrollo urbano, asentamiento humano y ordenamiento territorial dentro del territorio municipal. Con fundamento en lo establecido en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 181 fracción IX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 15, 162, 163 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.
- II. Requisitos:** En el proceso de la presente consulta ciudadana pública sólo podrán participar los ciudadanos de Monterrey que cuenten con credencial para votar vigente para los procesos electorales.
- III. Período de la consulta:** 20-veinte días hábiles a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El proyecto de reglamento estará a disposición de los interesados en las oficinas de la Dirección de Gobierno y Asuntos Políticos de la Dirección de General de Gobierno y Asuntos Interinstitucionales de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, situada en el segundo piso del Palacio Municipal, ubicado en Zaragoza Sur sin número, Centro, Monterrey, Nuevo León, en el horario de las 09:00 a las 16:00 horas. Asimismo, estará disponible en la Página



Oficial de internet: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

*Las opiniones, propuestas y/o planteamientos deberán ser dirigidas a los Coordinadores de las Comisiones Unidas de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria y de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura del Ayuntamiento y presentadas en la Dirección de Gobierno y Asuntos Políticos de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Interinstitucionales de la Secretaría del Ayuntamiento, en la dirección descrita en el párrafo anterior, las cuales deberán estar fundamentadas y contener nombre, domicilio, teléfono y firma del proponente.”*

Por lo anteriormente expuesto y fundado, las presentes Comisiones presentamos a la consideración de este Órgano Colegiado los siguientes:

## ACUERDOS

**PRIMERO.** Se autoriza llevar a cabo la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, descrito en el Considerando **QUINTO**, por un plazo de 20-veinte días hábiles, contados a partir de la publicación a que refiere el Considerando **NOVENO**, en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Dirección de Gobierno y Asuntos Políticos de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Interinstitucionales de la Secretaría de Ayuntamiento para que realice las gestiones correspondientes a la preparación y realización de la consulta ciudadana pública mencionada en el acuerdo **PRIMERO**.

**TERCERO.** Publíquense los presentes acuerdos, y la propuesta de Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

**CUARTO.** Publíquese el aviso sobre el inicio de la consulta pública descrito en el considerando **NOVENO** en el Periódico Oficial del Estado; así como en dos periódicos de la localidad por 2-dos días consecutivos; difúndase en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet del Municipio: [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 28 DE NOVIEMBRE DE 2022  
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN  
LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES DE  
GOBERNACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA Y DE DESARROLLO  
URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

---

**SÍNDICO SEGUNDO FRANCISCO DONACIANO  
BAHENA SAMPOGNA  
COORDINADOR  
RÚBRICA**

---

**REGIDOR RUBÉN ALBERTO SALINAS CANTÚ  
COORDINADOR  
RÚBRICA**

---

**REGIDOR MARCELO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

---

**REGIDORA AGUEDA ALE VALDÉS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

---

**REGIDORA ANABEL MOLINA GARCÍA  
INTEGRANTE  
NO RÚBRICA**

---

**REGIDOR MARCELO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

---

**REGIDOR LUIS CARLOS TREVIÑO  
BERCHELMANN  
INTEGRANTE  
NO RÚBRICA**

---

**REGIDOR JORGE ADRIÁN AYALA CANTÚ  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

---

**REGIDOR JORGE ADRIÁN AYALA CANTÚ  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

---

**REGIDORA ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
INTEGRANTE  
NO RÚBRICA**

**Dictamen respecto a la Consulta Ciudadana Pública para la Expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**

**AYUNTAMIENTO 2021-2024**

**Página 229 de 229**