



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
PRESENTE. -**

Los integrantes de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en lo establecido en el artículo 36, fracción 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, 25, fracción I, incisos a), b), c) y m), 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, sometemos a consideración de este Órgano Colegiado el **DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, bajo los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

- I. Que en fecha 13 de junio de 2023, se recibió en la Dirección de Gobierno y Asuntos Políticos de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Interinstitucionales de la Secretaría del Ayuntamiento, la Iniciativa de **REFORMA POR MODIFICACIÓN, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, signada por el Lic. Luis Donald Colosio Riojas, Presidente Municipal de Monterrey.
- II. Mediante oficio **SAY-DAJ/7002/2023**, el Director de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento, remitió al Coordinador de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria, el visto bueno para el proyecto de Reforma por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como sus observaciones respecto del proyecto.
- III. Mediante oficio **SIGA/DMR-207/2023**, la Directora de Mejora Regulatoria de la Secretaría de Innovación y Gobierno Abierto, remitió al Coordinador de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria, el Dictamen Análisis de Impacto Regulatorio para la expedición del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para que siguiera el procedimiento pertinente, el cual se encuentra vigente de

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



acuerdo con el artículo 30, fracción II de la Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León.

- IV. Que, en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha **13 de junio de 2023**, el Ayuntamiento de Monterrey autorizó llevar a cabo la Consulta Ciudadana Pública para la Reforma por Modificación, Adición y Derogación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por un plazo de **20 días hábiles** contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.
- V. Que, dicho plazo feneció en fecha 15 de julio de 2023, derivado de la publicación en el Periódico Oficial del Estado, número 78, de fecha 19 de junio de 2023.

Por lo anterior, y

C O N S I D E R A N D O

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 181 fracción IX, 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

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



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:

- 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

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



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. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción V, inciso a), faculta que los municipios estarán facultados para *formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial*, por lo cual el municipio se encuentra facultado para emitir un reglamento dirigido a la zonificación de Monterrey.

QUINTO. Aunado al punto anterior, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, coincide en su artículo 181, fracción II, inciso a), que el municipio tiene la atribución de *formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano*

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



Municipal, dejando claro la facultad que tiene el municipio en cuanto a temas de zonificación.

SEXTO. 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 públicas 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.

SÉPTIMO. Que, derivado de lo anterior, se realizó la Consulta Ciudadana Pública para la Reforma por Modificación, Adición y Derogación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, como se describe en los Antecedentes IV y V del presente Dictamen.

OCTAVO. Que el Municipio de Monterrey de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 a través del eje transversal de innovación para mejorar, deberá aprovechar intensivamente y con enfoque estratégico las tecnologías y herramientas digitales para impulsar procesos de innovación gubernamental que mejoren la calidad de los servicios municipales y la experiencia de las y los ciudadanos en su relación con el gobierno municipal.

NOVENO. Que la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria, es competente para conocer del presente asunto, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracción 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, 25, fracción I, incisos a), b), c) y m, 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO. Que, de acuerdo al Antecedente V del presente Dictamen, durante el período de Consulta Ciudadana Pública se recibieron diversos comentarios por los diferentes medios establecidos, derivando modificaciones respecto a la iniciativa de origen, por lo que a efecto de ilustrar las modificaciones a la iniciativa en consulta se inserta el siguiente cuadro comparativo:

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



DÉCIMO PRIMERO. En ese orden de ideas, el presente dictamen propone la aprobación con modificaciones a la iniciativa de Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conforme a lo siguiente:

TEXTO VIGENTE	TEXTO DICTAMEN
<p>Artículo 3. La aplicación del presente Reglamento corresponde a las siguientes autoridades:</p> <p>I. Presidente Municipal; y II. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología.</p>	<p>Artículo 3. La aplicación del presente Reglamento corresponde a:</p> <p>I. La persona titular de la Presidencia Municipal; y II. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.</p>

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

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

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

III. a LXIV.. ...

SIN CORRELATIVO

Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. **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 **en las solicitudes que se procesan mediante el trámite de las autorizaciones o licencias;**

II. **Actuaciones electrónicas:** Notificaciones, citatorios, requerimientos, solicitud de información o documentos y, en su caso, las resoluciones administrativas definitivas que se emitan en los trámites **de autorizaciones o licencias por medios de Servicios Digitales;**

III. a LXIV.. ...

LXIV. BIS. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León;



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

LXVI. 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 lostrámites que pueden realizarse por medios de comunicación electrónica de acuerdo a los presentes Lineamientos.

LXVII. ...

LXVIII. ...

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

LXX. a XCVI. ...

LXV. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

LXVI. Servicios Digitales: Herramientas tecnológicas provistas por el municipio para brindar atención a través de internet en contextos donde tradicionalmente requieren la presencia física del interesado, pero que en su modalidad digital pueden ser llevados a cabo sin la necesidad de su presencia física;

LXVII. ...

LXVIII. ...

LXIX. Derogado.

LXX. a XCVI. ...



Artículo 106. 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 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, el Plan y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

Artículo 106. 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 Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, como Zona Especial de Desarrollo, quedarán sujetas a lo siguiente:

I. ...

II. ...

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 **del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven**, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.



Artículo 107. Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier intervención en la Zona Especial de Desarrollo, o en otras zonas de la ciudad que presenten susceptibilidad o condiciones de riesgo, deberán contener lo siguiente:

I. a IV. ...

Artículo 107. Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier **ejecución de obras, instalaciones o construcciones, en un lote, predio o unidad de propiedad privativa ubicado en la Zona Especial de Desarrollo, señalados en el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se derive, 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 del Estado, o el del Municipio,** deberán contener lo siguiente:

I. a IV. ...



Artículo 109. 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.

Artículo 109. ...

Al solicitarse la **licencia de uso de suelo, o al solicitarse la licencia de construcción**, para un predio, lote o unidad de propiedad privativa que se encuentre en una zona de las reguladas en este capítulo, **o en una zona considerada como alto riesgo o muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, o el del Municipio**, deberán acompañar de manera irrestricta los estudios **geofísicos, geológicos e hidrológicos** correspondientes.



<p>Artículo 156. Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la licencia municipal de uso de suelo y uso de edificación y construcción correspondientes.</p>	<p>Artículo 156. Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, el usuario o interesado deberá previamente solicitar y obtener de la Secretaría la factibilidad de uso de suelo, la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción, y la licencia de uso de edificación, correspondientes para el uso, función, giro o aprovechamiento de su interés.</p> <p>Quienes ya cuenten con una licencia de uso de suelo, expedida conforme a las disposiciones legales y reglamentarias, previamente a la vigencia de las normas de la Ley, sólo deberán solicitar, en su caso, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación, correspondientes siempre que el uso, función, giro o aprovechamiento de su interés esté considerado en la referida licencia de uso de suelo.</p>
<p>Artículo 156 BIS. Sin correlativo.</p>	<p>Artículo 156 BIS. Los interesados en obtener las autorizaciones de factibilidad de uso de suelo, la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y la licencia de uso de edificación, podrán solicitarlos utilizando los Servicios Digitales a los que se refiere el Título IX de este Reglamento.</p>



SIN CORRELATIVO.

Artículo 156 BIS I. El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;



II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario



para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y



Catastral del Estado que corresponda;

Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;



IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



Artículo 160 BIS. Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

Artículo 160 BIS. Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. ...

III. ...

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto



<p>IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;</p> <p>V. Presentar plano de localización del predio;</p> <p>VI. 4-cuatro fotografías exteriores del predio;</p> <p>VII. 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 este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;</p> <p>VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, 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; y</p> <p>IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.</p> <p style="text-align: center;">SIN CORRELATIVO</p>	<p>predial o cualquier otra contribución municipal;</p> <p>V. ...</p> <p>VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;</p> <p>VII. ...</p> <p>VIII. ...</p> <p>IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.</p> <p>X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;</p>
---	---

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



SIN CORRELATIVO

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

SIN CORRELATIVO

XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

SIN CORRELATIVO

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



SIN CORRELATIVO

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o el del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

SIN CORRELATIVO

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

SIN CORRELATIVO

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados;

SIN CORRELATIVO

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados;

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida,

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, **cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico**, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



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

I. Datos del solicitante:

Nombre completo.
Domicilio dentro del Área Metropolitana de Monterrey.
Teléfono y correo electrónico.

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

Nombre completo.
Domicilio.

III. Datos del predio:

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

IV. Documentación del solicitante:

Si es persona física, identificación oficial.
Si es persona física y distinta al propietario, poder simple.

Artículo 161. Derogado.



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.

Comprobante de domicilio no mayor a 3 meses.

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

Si es persona física, identificación oficial.

Si es persona moral, acta constitutiva propietaria notariada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

VI. Documentación del predio:

Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

En caso de arrendamiento, copia del contrato de arrendamiento ratificado ante notario, en donde se establezca que el arrendatario puede realizar las acciones de desarrollo urbano solicitadas, en donde se establezca que el arrendatario puede realizar las acciones de desarrollo urbano solicitadas.

Comprobante del pago del Impuesto Predial Actualizado y sin adeudos.

4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio.

Realizar el pago de los derechos correspondientes.



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

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

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



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

I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

Artículo 162. Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar a la **Secretaría** la siguiente documentación:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

II. ...

III. ...

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



<p>IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;</p> <p>V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;</p> <p>VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;</p> <p>VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);</p> <p>VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;</p> <p>IX. a XV. ...</p> <p>SIN CORRELATIVO</p> <p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;</p> <p>V. ...</p> <p>VI....;</p> <p>VII. Derogado.</p> <p>VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;</p> <p>IX. a XV. ...</p> <p>XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;</p> <p>XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;</p> <p>XVIII. Antecedentes de autorización o</p>
--	--

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



SIN CORRELATIVO

SIN CORRELATIVO

licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los



SIN CORRELATIVO

SIN CORRELATIVO

SIN CORRELATIVO

planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, **en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



~~Artículo 164.~~ El propietario ~~y/o en su caso los interesados en adquirir algún inmueble ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León,~~ podrán solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad y lineamientos de los usos de suelo urbanos conforme lo establezca el Plan, cumpliendo con los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial;

II. a IV. ...

Artículo 164. El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, **expresando** el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, **el correo electrónico**, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, **el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen**, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. a IV. ...



SIN CORRELATIVO	V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
SIN CORRELATIVO	VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
SIN CORRELATIVO	VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
SIN CORRELATIVO	VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
SIN CORRELATIVO	IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;
SIN CORRELATIVO	X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



SIN CORRELATIVO

SIN CORRELATIVO

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

a tres meses; y,

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, **en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



SIN CORRELATIVO

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, **cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico**, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



<p>TÍTULO IX DEL TRÁMITE DE LICENCIAS POR MEDIOS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES</p>	<p>TÍTULO IX DEL TRÁMITE DE LICENCIAS POR MEDIOS DE SERVICIOS DIGITALES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES</p>
<p>Artículo 176. 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.</p>	<p>Artículo 176. Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto establecer los procedimientos para obtener la Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación por medio de Servicios Digitales en los términos del Reglamento de Gobernanza Tecnológica del Municipio de Monterrey.</p>



Artículo 177. 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. ~~Situarse en una zona permitida.~~
- IV. ~~Que el predio no requiera desmonte~~

Artículo 177. Los componentes generales para que los trámites se puedan realizar a través de los Servicios Digitales deberán estar acordes al Reglamento de Gobernanza Tecnológica **para el Municipio de Monterrey.**



Artículo 178. 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 y Ecología 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 178. Se deroga.



<p>Artículo 179. Son de aplicación complementaria en la obtención de licencias de uso de edificación por medios de comunicación electrónica, el Reglamento de Construcción y el Reglamento de la Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, Nuevo León.</p>	<p>Artículo 179. Son de aplicación supletoria o complementaria a las normas en materia de trámites de autorización o licencias por medio de los servicios digitales, la Ley, el Plan, en su caso planes parciales que de este se deriven, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Ley Sobre Gobierno Electrónico, Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Gobernanza Tecnológica del Municipio de Monterrey.</p>
<p>Artículo 180. 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.</p>	<p>Artículo 180. 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 Servicios Digitales.</p>



Artículo 181. Son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

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. a VII. ...

Artículo 181. Para efectos del presente capítulo, son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano **Sostenible:**

I. El desahogo de los trámites previstos en el presente título;

II. Expedir las licencias, autorizaciones y trámites a los que hace referencia el artículo 176 del presente Reglamento, por medio de Servicios Digitales;

III. Proporcionar a los solicitantes los servicios de apoyo y orientación de los trámites a los que se hace referencia en el artículo 176 del presente Reglamento;

IV. Informar a la Secretaría de Innovación y Gobierno Abierto de cualquier queja relacionada al funcionamiento de los servicios digitales;

V. a VII. ...

VIII. Mantener la comunicación a través de los servicios digitales con las demás



VIII. Notificar a la Dirección de Ecología 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.

dependencias involucradas en el proceso de las licencias; y,

IX. ...



Artículo 182. 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.

Artículo 182. Los solicitantes de los trámites de autorizaciones o licencias de la Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación por medio de Servicios Digitales tienen, de manera general más no limitativa, están sujetos a las siguientes obligaciones:

I. ...

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 autorizaciones o licencias mencionadas en el artículo 176 de este Reglamento, desde su inicio hasta su conclusión, se realicen a través de Servicios Digitales;

III. Realizar y aceptar la autoclasificación del trámite a través de servicios digitales, así como ingresar los datos y documentos para la gestión de trámites a través de la Servicios Digitales;
Y,

IV. ...



CAPÍTULO III. DEL SISTEMA	CAPÍTULO III. DE LOS SERVICIOS DIGITALES
<p>Artículo 183. 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.</p> <p>Para el procedimiento total en medios de comunicación electrónica, la firma electrónica avanzada será obligatoria, tanto para las autoridades como para los solicitantes.</p>	<p>Artículo 183. Los procedimientos establecidos en este Título se podrán realizar por Servicios Digitales en términos de la Ley sobre Gobierno Electrónico, Fomento al uso de las Tecnologías de la Información del Estado y el Reglamento de Gobernanza Tecnológica del Municipio de Monterrey.</p>



Artículo 184. 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 184. Todos los documentos recibidos por la Ventanilla Digital se resguardarán a través del Expediente Digital del solicitante, con la finalidad de permitir la interoperabilidad entre dependencias para los efectos del mismo trámite.

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



Artículo 185. 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 185. La presentación de información, la emisión de actos y las actuaciones electrónicas podrán gestionarse por medio de los Servicios Digitales, el cual permitirá el envío y recepción de información, así como la consulta y seguimiento respecto de los procedimientos de este título.

El solicitante podrá requerir expresamente que la resolución, y en su caso, la prevención, se notifique al correo electrónico descrito en la solicitud o a través de la Ventanilla Digital.



Artículo 186. 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 186. El solicitante podrá enviar la solicitud de las autorizaciones o licencias que regula este Título a través de **Servicios Digitales cualquier día y hora.** Sin embargo, se tendrá por recibida en día **hábil y horario de oficina, posterior a su presentación para todos los efectos legales.**

Se considerarán 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 o administrativas. El horario establecido como hábil para el Sistema, es el comprendido entre las 8:00 y las 19:00 horas.



Artículo 190. 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 nuevo la selección del trámite que desee.

Artículo 190. Para realizar trámites en la Secretaría a través de los servicios digitales el interesado deberá generar un usuario en el Expediente Digital.

La autoridad se exentará de emitir opinión, resolución hasta recibir la solicitud a través del mismo servicio digital. Para el protocolo de Ingreso de un trámite por medio de Servicios Digitales se determinarán las reglas que señala el Reglamento de Gobernanza Tecnológica Municipal, para que los solicitantes determinen el tipo de trámite que pretenden realizar.

En caso que se advierta que la información no es legible o se presuma alguna irregularidad en su contenido, la autoridad respectiva, se pondrá en contacto con el solicitante previa cita, el cual deberá exhibir la documentación para su cotejo en las oficinas correspondientes.

En el supuesto del párrafo anterior, la autoridad municipal podrá hacer del conocimiento y dar vista a la autoridad competente cuando presuma haber recibido requisitos, documentos, antecedentes o cualquiera que forme parte de los requerimientos de un trámite o servicio y que se sospechen irregulares por falsificación, alteración o uso indebido



de los mismos, para los efectos legales correspondientes.

La solicitud del trámite no obliga al Municipio de Monterrey de emitir su aprobación, esta se sujetará al cumplimiento de los términos y requisitos establecidos en los ordenamientos específicos del presente reglamento.

Toda la documentación e información generada a través de los servicios digitales, será tratada en los términos y condiciones que establece la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública del estado de Nuevo León y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.



DÉCIMO SEGUNDO. En ese sentido, las reformas y adiciones al reglamento antes señalado, se plantea sean para quedar conforme al siguiente proyecto de:

ACUERDO

ÚNICO. SE REFORMAN, los artículos 3, fracciones I, II; 4, fracciones I, II, LXV y LXVI, 106 párrafo segundo; 107 primer párrafo; 109, párrafo segundo; 156; 160 bis, fracciones I, IV y VI; 162 fracciones I, IV y VIII, 164 primer párrafo y fracción I, la denominación del título IX; 176; 177; 179; 180; 181 primer párrafo, fracciones I a IV y VIII; 182 primer párrafo, fracciones II y III; la denominación del capítulo III, 183; 184; 185; 186; y 190; **SE ADICIONAN**, la fracción LXIV. BIS al artículo 4; un párrafo segundo al artículo 156, 156 bis, 156 bis I, las fracciones X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, así como dos párrafos finales al artículo 160 BIS, 162 fracciones XVI, XVII, XVIII y XIX, así como sus párrafos segundo y tercero; 164 fracciones V a XI, así como sus párrafos segundo, tercero y cuarto, un segundo párrafo al artículo 184 y al 185; y **SE DEROGAN** la fracción LXIX del artículo 4; artículo 161; fracción VII del artículo 162; fracciones I, II, III y IV del artículo 177 y el artículo 178, segundo párrafo del artículo 183 todos los anteriores del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para quedar como sigue:

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

Artículo 3. La aplicación del presente Reglamento corresponde a:

- I. La persona titular de la Presidencia Municipal; y
- II. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Actos:** Comunicaciones, procedimientos, trámites, servicios y actos jurídicos, en los

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



cuales los solicitantes y, los servidores públicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, utilicen la firma en las solicitudes que se procesan mediante el trámite de las autorizaciones o licencias;

II. Actuaciones electrónicas: Notificaciones, citatorios, requerimientos, solicitud de información o documentos y, en su caso, las resoluciones administrativas definitivas que se emitan en los trámites **de autorizaciones o licencias por medios de Servicios Digitales;**

III. a LXIV.. ...

LXIV. BIS. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León;

LXV. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

LXVI. Servicios Digitales: Herramientas tecnológicas provistas por el municipio para brindar atención a través de internet en contextos donde tradicionalmente requieren la presencia física del interesado, pero que en su modalidad digital pueden ser llevados a cabo sin la necesidad de su presencia física;

LXVII. ...

LXVIII. ...

LXIX. Derogado.

LXX. a XCVI. ...

Artículo 106. 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 Programa de desarrollo Urbano que de

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



éste se deriven, como Zona Especial de Desarrollo, quedarán sujetas a lo siguiente:

I. ...

II. ...

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 del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

Artículo 107. Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier ejecución de obras, instalaciones o construcciones, en un lote, predio o unidad de propiedad privativa ubicado en la Zona Especial de Desarrollo, señalados en el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se derive, 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 del Estado, o el del Municipio, deberán contener lo siguiente:

I. a IV. ...

Artículo 109. 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 licencia de uso de suelo, o al solicitarse la licencia de construcción, para un predio, lote o unidad de propiedad privativa que se encuentre en una zona de las reguladas en este capítulo, o en una zona considerada como alto riesgo o muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, o el del Municipio, deberán acompañar de manera irrestricta los estudios geofísicos, geológicos e hidrológicos correspondientes.

Artículo 156. Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, el usuario o interesado deberá previamente solicitar y obtener de la Secretaría la factibilidad de uso de suelo, la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción, y la licencia de uso de edificación, correspondientes para el uso, función, giro o aprovechamiento de su interés.

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



Quienes ya cuenten con una licencia de uso de suelo, expedida conforme a las disposiciones legales y reglamentarias, previamente a la vigencia de las normas de la Ley, sólo deberán solicitar, en su caso, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación, correspondientes siempre que el uso, función, giro o aprovechamiento de su interés esté considerado en la referida licencia de uso de suelo.

Artículo 156 BIS. Los interesados en obtener las autorizaciones de factibilidad de uso de suelo, la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y la licencia de uso de edificación, podrán solicitarlos utilizando los Servicios Digitales a los que se refiere el Título IX de este Reglamento.

Artículo 156 BIS I. El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



- III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

- IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

- V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a) Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b) Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda, así como presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



- VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;
- IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- X. El pago de derechos municipales correspondientes;
- XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

Artículo 160 BIS. Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;
- VII. 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 este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, 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; y,
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o el del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados;

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

Artículo 161. Derogado.

Artículo 162. Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar a la **Secretaría** la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, **actualizadas, originales, legibles y a color;**

IX. a XV. ...

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, **en archivos en el formato señalado**

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

Artículo 164. El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. a IV. ...

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, **en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.



TÍTULO IX DEL TRÁMITE DE LICENCIAS POR MEDIOS DE SERVICIOS DIGITALES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 176. Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto establecer los procedimientos para obtener la Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación por medio de Servicios Digitales en los términos del Reglamento de Gobernanza Tecnológica del Municipio de Monterrey.

Artículo 177. Los componentes generales para que los trámites se puedan realizar a través de los Servicios Digitales deberán estar acordes al Reglamento de Gobernanza Tecnológica para el Municipio de Monterrey.

Artículo 178. Se deroga.

Artículo 179. Son de aplicación supletoria o complementaria a las normas en materia de trámites de autorización o licencias por medio de los servicios digitales, la Ley, el Plan, en su caso planes parciales que de este se deriven, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Ley Sobre Gobierno Electrónico, Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Gobernanza Tecnológica del Municipio de Monterrey.

Artículo 180. 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 Servicios Digitales.

Artículo 181. Para efectos del presente capítulo, son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo **Urbano Sostenible**:

- I. El desahogo de los trámites previstos en el presente título;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



- II. Expedir las licencias, autorizaciones y trámites a los que hace referencia el artículo 176 del presente Reglamento, por medio de Servicios Digitales;
- III. Proporcionar a los solicitantes los servicios de apoyo y orientación de los trámites a los que se hace referencia en el artículo 176 del presente Reglamento;
- IV. Informar a la Secretaría de Innovación y Gobierno Abierto de cualquier queja relacionada al funcionamiento de los servicios digitales;
- V. a VII. ...
- VIII. Mantener la comunicación a través de los servicios digitales con las demás dependencias involucradas en el proceso de las licencias; y,
- IX. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 182. Los solicitantes de los trámites de autorizaciones o licencias de la Factibilidad de uso de suelo, Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación por medio de Servicios Digitales tienen, de manera general más no limitativa, están sujetos a 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 autorizaciones o licencias mencionadas en el artículo 176 de este Reglamento, desde su inicio hasta su conclusión, se realicen a través de Servicios Digitales;

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



- III. Realizar y aceptar la autoclasificación del trámite a través de servicios digitales, así como ingresar los datos y documentos para la gestión de trámites a través de la Servicios Digitales; y,
- IV. Las demás que le establezcan este Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

CAPÍTULO III.

DE LOS SERVICIOS DIGITALES

Artículo 183. Los procedimientos establecidos en este Título se podrán realizar por Servicios Digitales en términos de la Ley sobre Gobierno Electrónico, Fomento al uso de las Tecnologías de la Información del Estado y el Reglamento de Gobernanza Tecnológica del Municipio de Monterrey.

Artículo 184. Todos los documentos recibidos por la Ventanilla Digital se resguardarán a través del Expediente Digital del solicitante, con la finalidad de permitir la interoperabilidad entre dependencias para los efectos del mismo trámite.

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

Artículo 185. La presentación de información, la emisión de actos y las actuaciones electrónicas podrán gestionarse por medio de los Servicios Digitales, el cual permitirá el envío y recepción de información, así como la consulta y seguimiento respecto de los procedimientos de este título.

El solicitante podrá requerir expresamente que la resolución, y en su caso, la prevención, se notifique al correo electrónico descrito en la solicitud o a través de la Ventanilla Digital.

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



Artículo 186. El solicitante podrá enviar la solicitud de las autorizaciones o licencias que regula este Título a través de Servicios Digitales cualquier día y hora. Sin embargo, se tendrá por recibida en día hábil y horario de oficina, posterior a su presentación para todos los efectos legales.

Se considerarán 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 o administrativas. El horario establecido como hábil para el Sistema, es el comprendido entre las 8:00 y las 19:00 horas.

Artículo 190. Para realizar trámites en la Secretaría a través de los servicios digitales el interesado deberá generar un usuario en el Expediente Digital.

La autoridad se exentará de emitir opinión, resolución hasta recibir la solicitud a través del mismo servicio digital. Para el protocolo de Ingreso de un trámite por medio de Servicios Digitales se determinarán las reglas que señala el Reglamento de Gobernanza Tecnológica Municipal, para que los solicitantes determinen el tipo de trámite que pretenden realizar.

En caso que se advierta que la información no es legible o se presuma alguna irregularidad en su contenido, la autoridad respectiva, se pondrá en contacto con el solicitante previa cita, el cual deberá exhibir la documentación para su cotejo en las oficinas correspondientes.

En el supuesto del párrafo anterior, la autoridad municipal podrá hacer del conocimiento y dar vista a la autoridad competente cuando presuma haber recibido requisitos, documentos, antecedentes o cualquiera que forme parte de los requerimientos de un trámite o servicio y que se sospechen irregulares por falsificación, alteración o uso indebido de los mismos, para los efectos legales correspondientes.

La solicitud del trámite no obliga al Municipio de Monterrey de emitir su aprobación, esta se sujetará al cumplimiento de los términos y requisitos establecidos en los ordenamientos específicos del presente reglamento.

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



Toda la documentación e información generada a través de los servicios digitales, será tratada en los términos y condiciones que establece la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública del estado de Nuevo León y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Las presentes reformas entrarán en vigor a los 30 días hábiles posteriores a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente reforma.

TERCERO. Los trámites y solicitudes que se hayan presentado previo a la entrada en vigor de las presentes reformas, continuarán sustanciándose conforme a las normas vigentes al momento de su presentación.

DÉCIMO TERCERO. Que la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria es competente 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, 25, fracciones I, incisos a), b), c) y m), 27 y 28 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto, los integrantes de la Comisión de Gobernación, Reglamentación y Mejora Regulatoria ponemos a consideración de este Órgano Colegiado, los siguientes:

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

AYUNTAMIENTO 2021-2024



ACUERDOS

PRIMERO. SE APRUEBA la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en los términos establecidos en el considerando **DÉCIMO SEGUNDO** del presente Dictamen.

SEGUNDO. Publíquese la **REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**, en el Periódico Oficial del Estado, la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet: www.monterrey.gob.mx

TERCERO. Publíquese el Dictamen de Análisis de Impacto Regulatorio mencionado en el Antecedente III del presente dictamen en la Gaceta Municipal y en la Página Oficial de Internet: www.monterrey.gob.mx

MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 26 DE JULIO DE 2023
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN
LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
GOBERNACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y MEJORA REGULATORIA
SÍNDICO SEGUNDO FRANCISCO DONACIANO BAHENA SAMPOGNA
COORDINADOR
RÚBRICA

REGIDOR MARCELO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
INTEGRANTE
RÚBRICA

REGIDORA ANABEL MOLINA GARCÍA
INTEGRANTE
RÚBRICA

REGIDOR LUIS CARLOS TREVIÑO BERCHELMANN
INTEGRANTE
RÚBRICA

REGIDOR JORGE ADRIÁN AYALA CANTÚ
INTEGRANTE
RÚBRICA EN ABSTENCIÓN

DICTAMEN RESPECTO A LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.