



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
PRESENTE:**

Los integrantes de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracción II, 31, fracción IV, 42 y 43, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y 56 y 58, fracciones I, inciso a) y VIII, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, sometemos a consideración de este órgano colegiado la **REFORMA POR MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 BIS, 160 Y 169 BIS ASÍ COMO LA UBICACIÓN DEL CAPÍTULO IV “ALINEAMIENTOS VIALES”, DEL TÍTULO III “DE LAS NORMAS DE CONTROL”, Y POR ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS 7 BIS, 34 BIS, 35 BIS, 45 BIS, 73 BIS 1, 73 BIS 2, 73 BIS 3, 73 BIS 4, 73 BIS 5, 73 BIS 6, 73 BIS 7 Y 73 BIS 8, ASÍ COMO EL CAPÍTULO V “CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO”, QUE INCLUYE LA SECCIÓN PRIMERA “DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE” Y LA SECCIÓN SEGUNDA “DESARROLLO SUSTENTABLE” Y LA SECCIÓN TERCERA “REGENERACIÓN URBANA” DEL TÍTULO III “DE LAS NORMAS DE CONTROL” DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, de acuerdo con los siguientes:

**ANTECEDENTES**

I. En fecha 08 de julio de 2014 el Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey aprobó el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 acatando las observaciones vertidas por el Gobierno del Estado de Nuevo León. Tras la emisión por parte del Gobierno del Estado del Dictamen de Congruencia, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se publicó en el Periódico Oficial del Estado en fecha 15 de agosto de 2014.

II. El artículo sexto transitorio de dicho Plan de Desarrollo Urbano establece que en un plazo que no exceda de 3-tres meses, posteriores a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, deberán realizarse las adecuaciones correspondientes al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León a fin de armonizar el contenido del mencionado Reglamento con el Plan Municipal.

III. Con el objetivo de dar cumplimiento a lo expuesto en el Antecedente II, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología presentó a las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, a través de sus presidentes, el proyecto de modificación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

IV. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Monterrey, de fecha 29 de octubre de 2014, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 162, fracción V, 164 y 166, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública, se autorizó la Consulta Pública de la Iniciativa de reforma por modificación de los Artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 Bis, 160 y 169 Bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales”, del Título III “De las Normas de Control”, y por adición de los Artículos 7 Bis, 34 Bis, 35 Bis, 45 Bis, 73 Bis 1, 73 Bis 2, 73 Bis 3, 73 Bis 4, 73 Bis 5, 73 Bis 6, 73 Bis 7 y 73 Bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Primera “Del Desarrollo Orientado al Transporte” y la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, Sección Tercera “Regeneración Urbana” del Título III “De las Normas de Control” del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual se publicó en el Periódico Oficial del Estado, Número 137-ciento treinta y siete, del 03 de noviembre del año en curso, así como en los periódicos Milenio y El Porvenir, en fecha 31 de octubre de 2014. Igualmente, se difundió en la página de internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx) por los siete días naturales que duró la Consulta Pública.

**V.** Durante el plazo de la Consulta Pública descrito en el antecedente inmediato anterior, se recibieron las siguientes opiniones:

1. C.P. Raúl Sergio Treviño Hinojosa. Por su propio derecho y como Presidente y representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) Nuevo León.
2. César Fernando Paredes Guerra. Por su propio derecho y como presidente y representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León.
3. Rogelio Zambrano Garza. Por su propio derecho y como Director General de la empresa Carza, S.A. P.I. de C.V.
4. Juan Ignacio Barragán Villarreal. En su carácter de Presidente de la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, A.C. (SURMAC).
5. Raúl Sergio Treviño Hinojosa. Por su propio derecho y como presidente y representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Nuevo León (CANDEVI).
6. Jorge Alejandro Estevez Ancira. En su carácter de representante legal de Desarrollos Centro Poniente, S.A. de C.V.
7. José María Urrutia García.
8. Sergio Tomás Martínez Arrieta. Por su propio derecho y en su carácter de Rector del Colegio de Abogados de Nuevo León.
9. Jorge Ricardo Ortiz López.
10. Vecinos de Valle Alto.
11. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Ucalli Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

12. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Ucalli Capital, S.A. de C.V.
13. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Bemont, S.A. de C.V.
14. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Banco Regional de Monterrey, S.A.I.B.M. Banregio Grupo Financiero, departamento fiduciario, Fideicomiso 851-00623.
15. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Inantel S.A.P.I. de C.V.
16. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Ucalli Desarrollos Residenciales, S.A. de C.V.
17. Jaime Humberto Corona González. Por su propio derecho y en su carácter de representante de HSBC México, S.A. I.B.M. Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, Fideicomiso 118397.
18. David Guzmán Barbosa. En su carácter de apoderado de Marfil Desarrollo S.A. de C.V.
19. David Guzmán Barbosa. En su carácter de apoderado de Maple Urbanizadora S.A. de C.V.
20. Raúl Sergio Treviño Hinojosa. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Axis de Monterrey, S.A. de C.V.
21. Raúl Sergio Treviño Hinojosa. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Axis de Monterrey, S.A. de C.V.
22. Rodrigo de León Segovia. Por su propio derecho y en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Vidusa, S.A. de C.V.
23. Miguel Eusebio Sandoval Guerrero. En su carácter de Apoderado Legal de Universidad Regiomontana A.C.
24. Miguel Eusebio Sandoval Guerrero. En su carácter de Apoderado Legal de Universidad Regiomontana A.C.
25. Juan Argüelles Leal.
26. José Antonio Torre Medina Mora. En su carácter de Apoderado Legal de Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.
27. Guadalupe Josefina Leal Rocha.
28. Juan Argüelles Leal.
29. Emilio Cantú García. Por su propio derecho y en su carácter de representante legal de Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

30. Miguel Oswaldo Zárate Martínez. En su carácter de representante legal de Desarrollos RGB, S.A. de C.V.
31. Miguel Ángel Cagnasso Cantú. En su carácter de representante legal de Urbanizadora Alba, S.A. de C.V.
32. Miguel Oswaldo Zárate Martínez. En su carácter de representante legal de Inmobiliaria 2202, S.A. de C.V.
33. José Fernando Calderón Rojas. En su carácter de copropietario de los inmuebles ubicados en el municipio de Monterrey, N.L. amparados con los expedientes catastrales números 08-144-001; 08-144-004; 08-144-005; 08-144-006; 08-144-009; 11-257-040; 11-257-041; 11-257-042; 02-094-003; 020-65-005; 02-065-028; 02-065-029; 05-029-002; 05-029-004.
34. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer. Por sus propios derechos.
35. José Fernando Calderón Rojas. En su carácter de representante legal de Desarrollos Padre Mier, S.A. de C.V.
36. José Fernando Calderón Rojas. En su carácter de representante legal de Regio Franca, S.A. de C.V.

Por lo anterior y,

**CONSIDERANDO**

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

**SEGUNDO:** Que el artículo 26, inciso a), fracción VII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, establece las atribuciones y responsabilidades del Ayuntamiento en materia de régimen interior, entre las que se destacan elaborar, aprobar y actualizar los reglamentos municipales para el mejor funcionamiento del Ayuntamiento en beneficio general de la población.

**TERCERO:** Que los artículos 162, fracción V, 164 y 166, fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, establecen como obligaciones del Ayuntamiento el estimular la participación de la comunidad en la gestión municipal, así como que en la elaboración de los reglamentos se tome en cuenta la opinión de la comunidad, y que en los ordenamientos estén previstos procedimientos de revisión y consulta con la participación de la propia comunidad, para garantizar la oportuna actualización de cada reglamento.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**CUARTO:** Que conforme a lo establecido en el artículo 26, inciso a), fracción VII, segundo párrafo, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, la iniciativa de Reglamentos Municipales corresponde a cualquier ciudadano del Municipio, además de los integrantes del Ayuntamiento.

**QUINTO:** Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 constituye el marco de referencia para encuadrar los objetivos, estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones que impacten positivamente en la comunidad y aseguren la viabilidad futura de la ciudad, en los albores del tercer milenio, por lo que es fundamental que su contenido sea incorporado de manera armónica y en observancia de las disposiciones legales vigentes, a la Reglamentación Municipal de Monterrey, Nuevo León, con la intención de brindar certeza y seguridad jurídica a la ciudadanía regiomontana.

**SEXTO:** Que todas las opiniones recibidas y referidas en el Antecedente V, se analizaron y fueron importantes elementos de juicio para la elaboración de este Dictamen, y con la finalidad de dar respuesta a los escritos señalados en el presente, y hacer públicos los resultados de la consulta, se señala en el siguiente cuadro los ciudadanos que participaron, fecha de recepción, opiniones vertidas y las respuestas, conforme a los motivos y razones por los que se consideraron procedentes o improcedentes:

<b>PROMOVENTE: C.P. RAUL SERGIO TREVIÑO HINOJOSA. Por su propio derecho y como Presidente y representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) Nuevo León.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
1	Solicitud de ampliación a 23 días naturales más, de la Consulta Pública de las modificaciones y adiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 03 de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido ese mismo día en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el mismo, respecto a su solicitud de ampliar el término de la consulta pública de las modificaciones y adiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por 23 días naturales más, a efecto de que se cumplan los 30 días naturales, y se realicen foros de discusión en donde se analice sus implicaciones en materia de desarrollo urbano y construcción...."; se le responde que:</p> <p>Analizada su petición, y una vez revisada la misma se hace de su conocimiento que el Ayuntamiento de Monterrey en la sesión ordinaria de fecha 29 de octubre del 2014 aprobó la Consulta Pública de las reformas por modificación a los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León por el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a la consulta son los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03 meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p>
--	--	---

**PROMOVENTE: CÉSAR FERNANDO PAREDES GUERRA. Por su propio derecho y como presidente y representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
2	Solicitud de Ampliación a 23 días naturales más, de la Consulta Pública de las modificaciones y adiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 03 de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido el día 5 de noviembre en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el mismo, respecto a su solicitud de ampliar el término de la consulta pública de las modificaciones y adiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por 23 días naturales más, a efecto de que se cumplan los 30 días naturales, y se realicen foros de discusión en donde se analice sus implicaciones en materia de desarrollo urbano y construcción...."; se le responde que:</p> <p>Analizada su petición, y una vez revisada la misma se hace de su conocimiento que el Ayuntamiento de Monterrey en la sesión ordinaria de fecha 29 de octubre del 2014 aprobó la Consulta Pública de las reformas por modificación a los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León por el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a la consulta son los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123,</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03 meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: ROGELIO ZAMBRANO GARZA. Por su propio derecho y como Director General de la empresa Carza, S.A.P.I. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
3	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey..."</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: JUAN IGNACIO BARRAGÁN VILLARREAL. En su carácter de Presidente de la Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, A.C. (SURMAC).</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
4	Diversos temas, siendo estos: Estacionamiento a distancia, estacionamiento para edificaciones y conjuntos urbanos con usos complementarios, conjuntos urbanos en condominio, densidades condicionadas, instrumentos de gestión y financiamiento y programas integrales de manejo del espacio público.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>Respecto a su primera propuesta consistente en que en las zonas de regeneración urbana sea permitido el uso de estacionamientos a distancia sobre el 100% de las necesidades de estacionamiento, ésta se estima viable para su posible incorporación al reglamento.</p> <p>En su segunda propuesta relativa a estacionamientos para edificaciones y conjuntos urbanos con usos complementarios, se estima que es una disposición que debe ser de carácter general es decir aplicable a toda la circunscripción territorial de Monterrey, y no solo a las zonas de regeneración urbana. Por tanto se tomará en cuenta para en lo futuro sea incluida en el reglamento respectivo.</p> <p>En lo referente al trasferencia de potencialidad en Conjuntos Urbanos en condominio, las Densidades Condicionadas, y el tema de instrumentos de gestión y financiamiento, y el manejo del espacio público, se estima que estas estrategias urbanísticas deberán ser establecidas directamente en los polígonos de actuación y Planes Parciales de Desarrollo Urbano que en su momento se realicen, en donde se señalen las estrategias, los lineamientos y su obligatoriedad en cada proyecto en particular.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: RAÚL SERGIO TREVIÑO HINOJOSA. POR su propio derecho y como Presidencia y representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Nuevo León (CANDEVI).</b>		
Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
5	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey...”.</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: JORGE ALEJANDRO ESTÉVEZ ANCIRA. En su carácter de representante legal de Desarrollos Centro Poniente, S.A. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
6	Diversas propuestas mediante anexo de cuadro.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>La presente Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis,</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en el Incremento de Densidades, Restricción de Estacionamientos, dichas cuestiones urbanísticas son materia de revisarlas directamente en los polígonos de actuación y Planes Parciales de Desarrollo Urbano que en su momento se realicen, en donde se señalen las estrategias, los lineamientos y su obligatoriedad en cada proyecto en particular.</p> <p>En lo que respecta a su propuesta sobre la peatonalización y banquetas, plazas y espacios públicos, loza- jardín, y lo que propone como Conjunto Urbano, Conjunto urbano de Proximidad, y Variación de Lineamientos, no obstante que cuentan con aspectos novedosos, se le informa que tales temas no forman parte de la presente consulta, y por tanto no es éste el momento para analizar lo conducente a su incorporación al presente reglamento esto de conformidad con los artículos anteriormente citados. Sin embargo los temas propuestos podrán ser siempre ajustados a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes, para no infringir alguna disposición o restricción de carácter general, con fundamento en los artículos precitados y los artículos aplicables a esos temas de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado de Nuevo León.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: JOSE MARÍA URRUTIA GARCÍA.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
7	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Modificación a conceptos como Impacto Hidrológico "0", e Impermeabilización del suelo. Agregar un párrafo, respecto a los derechos adquiridos. Modificación de redacción al artículo 35 Bis, 73 y 160.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey..."</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo, así como lo señalado por el artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: SERGIO TOMÁS MARTÍNEZ ARRIETA. Por su propio derecho y en su carácter de Rector del Colegio de Abogados de Nuevo León.</b>		
Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<p><b>8</b></p>	<p>El procedimiento de consulta es solo por 07-siete días. Modificación a conceptos como Impacto Hidrológico "0", e Impermeabilización del suelo. Modificación de redacción al artículo 73, fracción IV y 160.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y recomienda ampliar el plazo y en futuras consultas se realice por un término suficiente..."</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en su escrito, la relativa al artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; En su propuesta del artículo 73 fracción IV, y 160, es procedente su modificación, dado que lo solicitado ya está regulado por la fracción XV del artículo 4, que no forma parte de la presente consulta del presente Reglamento.</p>
-----------------	--	--

**PROMOVENTE: JORGE RICARDO ORTIZ LÓPEZ.**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
9	Propuesta de adición al artículo 117.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>Respecto a su propuesta consistente en adicionar el artículo 117 del Reglamento en Consulta, en el sentido de que además de las áreas públicas se incluyan lotes de carácter privado previo convenio correspondiente, habilitar sistemas de captación, retención, y conducción de escurrimientos pluviales en una modalidad de áreas públicas o privadas drenantes.</p> <p>En lo que respecta a su propuesta sobre incluir a predios de propiedad particular se le indica que no es procedente la misma, toda vez que el artículo 5, fracción XXVI, de la ley de Desarrollo Urbano define a los destinos como: XXVI. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población, así como lo señalado por el artículo 135 fracción III, de dicha ley, que dispone: "... Los destinos de infraestructura se clasifican según la función en: III.- Infraestructura pluvial: emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, otras;".</p> <p>De tal suerte que al tenor de los artículos señalados, el destino indiscutiblemente guarda una característica pública y no particular.</p>

**PROMOVENTE: VECINOS DE VALLE ALTO.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
10	Diversos temas de reforma.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a la señalada con el número I, relativa a la modificación del artículo 4 fracción V del reglamento en consulta en relación con el 5 fracción V de la ley de desarrollo urbano del Estado donde proponen que se adicione al artículo 4 la definición del artículo 5 citado, así como las diversas manifestaciones con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto este punto de propuesta no es procedente dado que la definición que establece la Ley está dirigida al territorio de todo el Estado de Nuevo León, de tal manera que el Reglamento solamente establece lo aplicable al Municipio de Monterrey, Nuevo León, además dicha modificación obedece a la adecuación del mismo con el artículo 121 de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor.</p> <p>Tocante a la II propuesta, relativa a la fracción XIV del artículo 4 referente a la definición de Centro de Barrio, la cual se tiene por reproducida a la letra sin que sea necesaria su transcripción; al respecto no procede toda vez que, a la solicitud de dicha figura para nuevos fraccionamientos, también le es aplicable el cumplimiento de otras disposiciones legales que le sean exigibles, como lo son, precisamente lo establecido en los artículos 137 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, pues son disposiciones de carácter general y por ello no se hace necesario adicionarlas en dicho artículo.</p> <p>En relación a la III propuesta relativa a la definición de Comercio de Barrio como uso de suelo que se aplica a sitios específicos previstos en el Plan o en las aprobaciones de colonias y/o fraccionamientos, para la ubicación de usos comerciales y de servicios complementarios a la vivienda. En donde proponen que</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>considere adicionar a su definición que esos sitios específicos deben ser considerados o previstos con usos del suelo permitidos y/o condicionados por el Plan o las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos.</p> <p>La presente propuesta es procedente y será ajustada en el Reglamento puesto en consulta.</p> <p>No es procedente la propuesta IV, toda vez que la definición de Corredor Biológico está ajustada a la definición contemplada por el artículo 76, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.</p> <p>A la V propuesta, respecto a la modificación del artículo 4 fracción XXI en la que propone adicionar la definición para corredor de alto impacto, así como las diversas manifestaciones con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto este punto de propuesta no es procedente dado que de conformidad con el artículo 137 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado, la Zonificación Secundaria ya está establecida en los planes y programas de Desarrollo Urbano, de tal manera que no se hace necesario incluir cada definición en el artículo propuesto para reforma, pues al aplicarse el mismo se toman en cuenta todas las disposiciones de carácter general que le sean aplicables, de acuerdo a la Ley, plan y reglamento respectivo.</p> <p>En su propuesta marcada como VI, respecto a la modificación del artículo 4 fracción XXVII en la que solicita se observen las definiciones del artículo 5 fracciones XXIX y LXIII de la Ley, y que se precisen los predios que deben contar con el uso permitido en el plan, así como las diversas manifestaciones con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto este punto de propuesta no es procedente dado que la reforma que se propone se refiere al apartado de definiciones generales y lo que se solicita en este caso por los comparecientes a la consulta, ya se encuentra regulado por el artículo 281, en relación con el diverso artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la Zonificación Secundaria ya está establecida en los planes y programas de Desarrollo Urbano, de tal manera que no se hace necesario incluir cada definición en el artículo propuesto por ustedes para reforma, pues al aplicarse el mismo se toman en cuenta todas las disposiciones de carácter general vigentes que le sean aplicables, de acuerdo a la Ley, plan y reglamento respectivo.</p> <p>En su propuesta marcada como VII, respecto a la modificación del artículo 4 fracción LXX en la que solicita propone se ratifique la limitación de zona habitacional unifamiliar prevista según el Plan y el Reglamento, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto este punto de propuesta no es procedente dado que la reforma que se propone tiene por objeto salvaguardar y respetar el uso habitacional unifamiliar al establecer: Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin según lo dispuesto en el Plan y el Presente Reglamento; es decir exclusivamente se refiere a los usos habitacionales de carácter unifamiliar. De lo anterior se desprende que contrario a lo señalado por los comparecientes a la Consulta, la reforma tiene por objeto salvaguardar el uso habitacional de carácter unifamiliar el cual está regulado por la Matriz de Compatibilidad del Plan de Desarrollo Urbano y lo dispuesto por el Reglamento puesto en Consulta.</p> <p>En su propuesta marcada como VIII, respecto a la modificación del artículo 4 fracción LXXVI relativa a la definición de Impacto Hidrológico Cero, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto en este punto de propuesta se le comunica que dicha reforma ha sido modificada en virtud de</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>ya encontrarse previsto los estudios hidrológicos en observancia a lo dispuesto por el artículo por el artículo 171 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.</p> <p>En su propuesta marcada como IX, respecto a la modificación del artículo 7 se propone a la autoridad que adicione los artículos 174, 176 y 178 de la Ley; en este punto resulta improcedente toda vez que los comparecientes a la consulta no señalan los motivos por los cuales debe realizarse la adición solicitada, resultando imposible por tales circunstancias ser atendida la misma.</p> <p>En su propuesta marcada como x, respecto a la modificación del artículo 7 Bis por la que solicitan que se señale en dicho numeral que del análisis de la solicitud y dictámenes correspondientes se tomarán en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente lo aquí solicitado toda vez que la autoridad competente al dictar las autorizaciones, licencias o permisos, estas se realizan de conformidad con diversas disposiciones de carácter general entre las que se encuentran lo dispuesto por los artículos a que alude en caso de serle aplicable a cada caso concreto y demás relativos de la Ley de Desarrollo urbano del Estado, los planes y programas de Desarrollo Urbano, y los reglamentos también aplicables, de tal manera que no se hace necesaria la inclusión de los artículos que citan en este punto ya que son disposiciones vigentes sujetas a la aplicación de cada caso en particular.</p> <p>En su propuesta marcada como XI, respecto a la modificación del artículo 19 fracción I por la que estiman que la reducción de la distancia de los lotes colindantes resulta injustificada, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente lo aquí solicitado toda vez la modificación al artículo 19 del reglamento en consulta no versa sobre cambio en las distancias de los lotes colindantes que ustedes refieren, sino la propuesta se refiere al porcentaje de los usos de lotes colindantes.</p> <p>En su propuesta marcada como XII, respecto a la modificación del artículo 31 del Reglamento en Consulta el cual señala se contraponen a lo establecido por el diverso artículo 145 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente lo aquí solicitado toda vez que de la simple lectura del artículo 31 de la consulta, y del artículo 145 fracción I, de la ley de Desarrollo Urbano del Estado, no se advierte que tales artículos se contrapongan ya que la propuesta del artículo 31 establece los usos que pueden permitirse en las zonas señaladas como comercio de barrio, y el artículo de la Ley solamente dispone que los centros de equipamiento son elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población cuya función es proporcionar servicios diversos a la población de un barrio, un conjunto de barrios o todo el centro de población o región de que se trate. Los centros de equipamiento urbano, según el área que sirven y su tipo de servicio, se clasifican en: I. Centros de barrio. De suerte tal que no existe contraposición alguna en ambas disposiciones.</p> <p>En su propuesta marcada como XIII, respecto a la modificación del artículo 35 del Reglamento en Consulta el cual señala se contraponen a lo establecido por el diverso artículo 123 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>lo aquí solicitado toda vez que de la simple lectura del artículo 35 en relación al artículo 123 de la Ley de Desarrollo Urbano en su fracción II, no existe contravención alguna toda vez que el plan de desarrollo urbano clasifica en el plano de la zonificación secundaria a las zonas donde se encuentran los predios como equipamientos y servicios esto es, que pueden tratarse de instalaciones tanto públicas como privadas y en el caso de que se trate de un uso de carácter particular éste podría tener otro tipo de uso o aprovechamiento, mientras que el de carácter público solo tiene ese carácter.</p> <p>En su propuesta marcada como XIV, respecto a la modificación del artículo 35 Bis del Reglamento en Consulta el cual señala que de forma injustificada permite el aumento de las densidades en zona habitacionales sin llevar a cabo el procedimiento de modificación del plan y se contrapone a los artículos 88, 89, y 94 en correlación al artículo 51 fracciones I, II, III, IV, V, VI y IX por lo que se propone que esta modificación aplique en el centro metropolitano de monterrey prohibiendo su aplicación en las zonas del cañón del Huajuco, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente lo aquí solicitado toda vez que la reforma tiene por objeto exclusivamente reconocer los lineamientos urbanísticos que tiene la zona en los corredores urbanos que se encuentren inmersos en la misma, y en ese orden de ideas no existe aumento injustificado de la densidad solamente se reconoce al corredor urbano la densidad que tiene la zona, con fundamento en lo dispuesto por el plano de zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En su propuesta marcada como XV, respecto a la modificación del artículo 36 del Reglamento en Consulta el cual solicita se adicione que la reforma no aplicará en los predios o zonas ubicados dentro de la Delegación Huajuco, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente por no formar parte del artículo invocado por virtud de que la zona del Huajuco está regulada por el diverso artículo 37 del mismo reglamento.</p> <p>En su propuesta marcada como XVI, respecto a la modificación del artículo 44 del Reglamento en Consulta el cual se señala que se anula los doce metros previamente reconocidos, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto no es procedente toda vez que las áreas de amortiguamiento que correspondan a corredores urbanos deberán ser resueltas atendiendo a cada caso en particular y analizando las características propias de cada predio (frente y fondo) con objeto de salvaguardar la zona habitacional colindante.</p> <p>En su propuesta marcada como XVII, respecto a la modificación del artículo 50 del Reglamento en Consulta el cual se señala que se adicione que el uso de suelo donde se ubica la obra sea permitido o condicionado en el plan, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto la misma no es procedente toda vez que el ingreso y tramitación de las diversas solicitudes se realizan sin perjuicio de las demás disposiciones legales aplicables a cada caso en particular.</p> <p>En su propuesta marcada como XVIII, respecto a la modificación del artículo 51 fracción II, del Reglamento en Consulta el cual se señala que no se exente del requerimiento de cajones de estacionamiento a los establecimientos ( destinados a instancias infantiles), así como las diversas manifestaciones relacionadas</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto la misma no es procedente toda vez que la propuesta del artículo en consulta solamente consiste en un incluir en un solo artículo las zonas que ya estaban exceptuadas con antelación a esta reforma, con relación al presente requerimiento, la cual cumplió con las disposiciones aplicables y actualmente se encuentra en vigor.</p> <p>En su propuesta marcada como XIX, respecto a la modificación del artículo 73, del Reglamento en Consulta el cual se señala que se contrapone con el procedimiento para autorizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previsto en los artículos 241 al 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto la misma no es procedente toda vez que la propuesta del artículo en consulta no contraviene de ninguna manera las disposiciones contenidas por los artículos 241 al 296 de la Ley en cita, sino por el contrario, la propuesta tiene por objeto incentivar a los predios que se encuentren dentro de los 500 metros hacia ambos lados de las líneas del metro y la eco vía denominada zona de desarrollo orientada al transporte (Zona DOT), lo cual está establecido por los artículos 10 fracción II, fracción V, 229, 230, 231, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.</p> <p>En su propuesta marcada como XX, respecto a la modificación del artículo 73, del Reglamento en Consulta el cual se propone que se adicione que en las edificaciones multifamiliar colindantes a zona habitacional unifamiliar se respete una franja de amortiguamiento de cinco metros de ancho mínimo, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto la misma no es procedente toda vez que las disposiciones que le rigen a las nuevas edificaciones están previstas y establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano, y es a solicitud del particular interesado en la distribución de la construcción y de la utilización que le dará a la superficie de propiedad particular, cumpliendo con los requisitos y lineamientos establecidos en las autorizaciones que emita la autoridad competente, acorde a los requisitos establecidos por los artículos 281, 288, 294, demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en relación a que el otorgamiento de la ampliación o cambio de uso de edificación se requiera cumplimiento de cajones de estacionamiento prohibiendo el uso de terrazas para bares, restaurantes, con venta de cerveza o lugares similares.</p> <p>Sin embargo se aclara que la propuesta del artículo 73 tiene por objeto incentivar a los predios que se encuentren dentro de los 500 metros hacia ambos lados de las líneas del metro y la eco vía denominada zona de desarrollo orientada al transporte (Zona DOT), lo cual está establecido por los artículos 10 fracción II, fracción V, 229, 230, 231, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.</p> <p>En su propuesta marcada como XXI, respecto a la modificación del artículo 73 Bis 6, del Reglamento en Consulta el cual se propone que no éste no sea tomado en cuenta ya que evidencia una imparcial administración del desarrollo sustentable, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto la misma no es procedente toda vez que la reforma en este punto obedece a las disposiciones establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano, con el objeto de incentivar la generación de espacios de convivencia en el Centro de la Ciudad, por lo que su manifestación carece de fundamento legal para acreditar el extremo planteado.</p> <p>En su propuesta marcada como XXII, respecto a la modificación</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

	<p>del artículo 102, del reglamento en consulta, respecto de la misma se realizara el ajuste respectivo.</p> <p>En su propuesta marcada como XXIII, respecto a la modificación del artículo 128 Bis, del Reglamento en Consulta el cual señalan se contraponen a los artículos 123 fracción II, 132, 133 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado violentando el procedimiento establecido en el artículo 54 de dicha ley, así como las diversas manifestaciones relacionadas con este punto las cuales se tienen por aquí reproducidas a la letra; a ese respecto, la misma no es procedente, toda vez que la propuesta del artículo en consulta solamente consiste en un incluir en un solo artículo las zonas que ya estaban exceptuadas con antelación a esta reforma, con relación al presente requerimiento, la cual cumplió con las disposiciones aplicables y actualmente se encuentra en vigor.</p>
--	---

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Ucalli Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
11	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Ucalli Capital, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
12	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Bemont, S.A. de C.V**

<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
13	El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”,</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Banco Regional de Monterrey, S.A.I.B.M. Banregio Grupo Financiero, departamento fiduciario, Fideicomiso 851-00623.**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
14	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

	<p>habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Inantel S.A.P.I. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
15	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Ucalli Desarrollos Residenciales, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
16	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: JAIME HUMBERTO CORONA GONZÁLEZ. Por su propio derecho y en su carácter de representante de HSBC México, S.A. I.B.M. Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, Fideicomiso 118397.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
17	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la</p>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: DAVID GUZMÁN BARBOSA. En su carácter de apoderado de Marfil Desarrollo S.A. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
<b>18</b>	El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través	<b>Parcialmente procedente.</b> Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

	<p>de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p>regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey...”.</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben</p>
--	---	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

	tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.
--	--

**PROMOVENTE: DAVID GUZMÁN BARBOSA. En su carácter de apoderado de Maple Urbanizadora S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
19	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedentes.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey...”.</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: RAÚL SERGIO TREVIÑO HINOJOSA. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Axis de Monterrey, S.A. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
<b>20</b>	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey...”.</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: RAÚL SERGIO TREVINO HINOJOSA. Por su propio derecho y en su carácter de representante de Axis de Monterrey, S.A. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
21	El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento	<b>Parcialmente procedente.</b>  Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<p>de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p>Municipio de Monterrey...”.</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: “... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la “consulta pública”, pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales “en las citadas zonas habitacionales”, y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la</p>
--	---





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.
--	--	--

**PROMOVENTE: RODRIGO DE LEÓN SEGOVIA. Por su propio derecho y en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Vidusa, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
22	<p>El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey...".</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comentario.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: MIGUEL EUSEBIO SANDOVAL GUERRERO. En su carácter de Apoderado Legal de Universidad Regiomontana A.C.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
23	<p>Diversos temas, siendo estos: Estacionamientos a distancia, compartido, para usos complementarios, para bicicletas, para motocicletas; administración de estacionamiento en vía pública, acciones para la regeneración urbana y conjunto urbano.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 07-siete de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este municipio, y por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comentario, se le responde:</p> <p>Que el Ayuntamiento de Monterrey Nuevo León, mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en el estacionamiento a distancia, que el artículo 50 se permitan el 100 % de los cajones de las edificaciones nuevas en el Centro metropolitano siempre que se justifique su ubicación dentro de un polígono sujeto a un plan parcial. No es viable esta solicitud toda vez que la</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>propuesta de solución de estacionamiento en un 100% en otros predios está dirigida a aquellas edificaciones existentes que ya no cuentan con el espacio suficiente para cumplir este lineamiento, y en cambio las nuevas edificaciones tienen la obligación de adecuar su diseño con hasta el 50% de la cantidad de cajones de estacionamiento exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano, esto de conformidad a lo dispuesto por el artículo 228 fracción VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.</p> <p>En lo que respecta a su propuesta sobre estacionamiento compartido, y para usos complementarios, y estacionamientos para bicicletas y motocicletas, administración de estacionamientos en la vía pública no son procedentes porque no forman parte de la presente consulta, sin embargo lo solicitado no obsta para que en el futuro puedan ser sujetos de una revisión para el ajuste pertinente en el Plan Parcial y Reglamento respectivo.</p> <p>En lo solicitado en el tema de acciones para la regeneración urbana, relativo a incluir a los espacios y áreas verdes junto a los instrumentos de fomento para mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano. Esta propuesta es factible para ser incluida en el Reglamento en Consulta.</p> <p>En lo que respecta al tema de Conjunto urbano, no es procedente toda vez que el artículo 217, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado establece en su fracción IV, que los conjuntos urbanos: "... ARTÍCULO 217. Son normas básicas para los conjuntos urbanos, las siguientes...IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;...".</p> <p>Mientras que lo propuesto puede ser resuelto a través del procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias de Uso de suelo, uso de edificación y construcción.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: MIGUEL EUSEBIO SANDOVAL GUERRERO. En su carácter de Apoderado Legal de universidad Regiomontana A.C.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
24	Diversos temas, siendo estos: Estacionamientos a distancia, compartido, para usos complementarios, para bicicletas, para motocicletas; administración de estacionamiento en vía pública, acciones para la regeneración urbana y conjunto urbano.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 07-siete de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este municipio, y por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comentario, se le responde:</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en el estacionamiento a distancia, que el artículo 50 se permitan el 100 % de los cajones de las edificaciones nuevas en el Centro metropolitano siempre que se justifique su ubicación dentro de un polígono sujeto a un plan parcial. No es viable esta solicitud toda vez que la propuesta de solución de estacionamiento en un 100% en otros predios está dirigida a aquellas edificaciones existentes que ya no cuentan con el espacio suficiente para cumplir este lineamiento, y en cambio las nuevas edificaciones tienen la obligación de adecuar su diseño con hasta el 50% de la cantidad de cajones de estacionamiento exigidos por el Plan d Desarrollo Urbano.</p> <p>En lo que respecta a su propuesta sobre estacionamiento compartido, y para usos complementarios, y estacionamientos para bicicletas y motocicletas, administración de estacionamientos en la vía pública no son procedentes porque no forman parte de la presente consulta, sin embargo lo solicitado no obsta para que en lo futuro puedan ser sujetos de una revisión para el ajuste pertinente en el Plan Parcial y Reglamento respectivo.</p> <p>En lo solicitado en el tema de acciones para la regeneración urbana, relativo a incluir a los espacios y áreas verdes junto a los instrumentos de fomento para mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano. Esta propuesta es factible para ser incluida en el Reglamento en Consulta.</p> <p>En lo que respecta al tema de Conjunto urbano, no es procedente toda vez que el artículo 217, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado establece en su fracción IV, que los conjuntos urbanos: "... ARTÍCULO 217. Son normas básicas para los conjuntos urbanos, las siguientes...IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos en las etapas de factibilidad, lineamientos generales, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, autorización de ventas, fijación y liberación de garantías, así como de terminación de obras;..."</p> <p>Mientras que lo propuesto puede ser resuelto a través del procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias de Uso de suelo, uso de edificación y construcción.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: Juan Arguelles Leal.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
25	Modificación al artículo 36.	<p><b>Procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 08-ocho de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este municipio, y el cual sustituye al escrito presentado por el propio compareciente en fecha 07-siete de noviembre de este año y recibido a las 03:59 horas p.m., toda vez que el mismo contenía errores en cuanto a su redacción de su propuesta, siendo el escrito recibido el día 08-ocho de noviembre por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en que se modifique el penúltimo párrafo del artículo 36 del Reglamento puesto en Consulta, para quedar de la siguiente manera:</p> <p><b>ARTÍCULO 36. ...</b></p> <p>El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la loza o techo.</p> <p>Además añadir lo siguiente:</p> <p>Cuando se trate de terrenos con desnivel descendente, se deberá cuidar y en su caso establecer medidas de mitigación del posible impacto de la edificación o edificaciones en los inmuebles colindantes, mediante dictamen técnico que al efecto emita la autoridad competente según el caso específico. Lo aquí propuesto es procedente para su incorporación al presente Reglamento puesto en consulta.</p>
--	--	---

<b>PROMOVENTE: JOSÉ ANTONIO TORRE MEDINA MORA. En su carácter de Apoderado Legal de Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
26	Diversos temas, siendo estos: Estacionamientos, condicionamiento de densidades, implementación de instrumentos de gestión y financiamiento, normativa de estacionamientos para conjuntos urbanos y edificaciones con posibilidad de complementariedad del uso, modificación al artículo 63, presencia de sistemas tarifarias de estacionamientos en vía pública, periodos de consulta de reglamentos y planes.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 07-siete de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este municipio, y por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>Que el Ayuntamiento de Monterrey Nuevo León, mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Capítulo IV “Alineamientos Viales” del Título III “De las Normas de Control” y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V “Conservación y Mejoramiento Urbano”, que incluye la Sección Segunda “Del Desarrollo Sustentable”, del Título III, “De las Normas de Control” del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en modificar el artículo 50 para que se permita que el 100 % de los cajones de las edificaciones nuevas en los polígonos de actuación, zonas de regeneración, rehabilitación o reordenamiento urbano y programas parciales de desarrollo; no es procedente esta solicitud en virtud de que las nuevas edificaciones tienen la obligación de adecuar su diseño con hasta el 50% de la cantidad de cajones de estacionamiento exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano, teniendo la posibilidad de solucionar el resto de los cajones de estacionamiento en predios cercanos, esto de conformidad a lo dispuesto por el artículo 228 fracción VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.</p> <p>En lo que respecta a su propuesta sobre condicionamiento de Densidades Condicionadas, así como instrumentos de gestión y financiamiento se estima que esta estrategia urbanística deberá ser establecida directamente en el polígono de actuación y en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que en su momento se realicen, en donde se señalen las estrategias, los lineamientos y su obligatoriedad en cada proyecto en particular.</p> <p>En su cuarta propuesta solicita que para las edificaciones, relativa a estacionamientos para edificaciones y conjuntos urbanos con usos complementarios, se estima que es una disposición que debe ser de carácter general es decir aplicable a toda la circunscripción territorial de Monterrey, y no solo a las zonas de regeneración urbana. Por tanto se tomará en cuenta para en lo futuro sea incluida en el reglamento respectivo.</p> <p>En su quinta propuesta relativa al artículo 63, se le indica que no forma parte de la presente consulta.</p> <p>A la sexta petición, relativa al sistema tarifario de estacionamientos en vía pública, esta deberá ser a través del polígono de actuación específico, o en su caso a través del reglamento o reglamentos correspondientes.</p> <p>En la propuesta relativa a los periodos de consulta de reglamentos y planes, es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, y en tal orden de ideas, el plazo de 7-siete días naturales, no es tema relacionado a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: GUADALUPE JOSEFINA LEAL ROCHA.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

27	Adición de párrafo al artículo 21.	<p><b>Improcedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha siete de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este municipio, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en adicionar un párrafo en el artículo 21 que diga:</p> <p>ARTÍCULO 21. ...</p> <p>En la zona habitacional unifamiliar (HU) se permitirá como uso complementario a la vivienda, los consultorios dental, psicológico, médico tradicional y alternativo.</p> <p>Revisado su planteamiento, se le indica que el mismo es improcedente en virtud de que el Reglamento de Zonificación puesto en Consulta, en su artículo 5, fracción LXX establece: ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: I.LXX. Zona Habitacional Unifamiliar (HU): Zona habitacional unifamiliar o prevista para tal fin, según lo previsto en el Plan y el presente reglamento.</p>
----	------------------------------------	--

PROMOVENTE: JUAN ARGUELLES LEAL.		
Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
28	Modificación al artículo 36.	<p><b>Procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito de fecha 08-ocho de noviembre del año 2014-dos mil catorce, recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este municipio, y el cual sustituye al escrito presentado por el propio compareciente en fecha 07-siete de noviembre de este año y recibido a las 03:59 horas p.m., toda vez que el mismo contenía errores en cuanto a su redacción de su propuesta, siendo el escrito recibido el día 08-ocho de noviembre por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Respecto a su propuesta consistente en que se modifique el penúltimo párrafo del artículo 36 del Reglamento puesto en Consulta, para quedar de la siguiente manera:</p> <p>ARTÍCULO 36. ...</p> <p>El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la loza o techo.</p> <p>Además añadir lo siguiente:</p> <p>Cuando se trate de terrenos con desnivel descendente, se deberá cuidar y en su caso establecer medidas de mitigación del posible impacto de la edificación o edificaciones en los inmuebles colindantes, mediante dictamen técnico que al efecto emita la autoridad competente según el caso específico. Lo aquí propuesto es procedente para su incorporación al presente Reglamento puesto en consulta.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: EMILIO CANTÚ GARCÍA. Por su propio derecho y en su carácter de representante legal de Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
29	El procedimiento de consulta es sólo por 07-siete días, y fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey. Diversas propuestas mediante anexo de cuadro comparativo.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>Respecto a su manifestación en el sentido de que el procedimiento de consulta es solo por 07-siete días, y en cuanto a su observación de que fue hecho sin haberse cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey..."</p> <p>El Ayuntamiento del Municipio de Monterrey mediante Consulta, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado bajo el Número 137 de fecha 03 de noviembre del año en curso, acordó en su parte conducente lo siguiente: "... PRIMERO: Se autoriza la Consulta Pública de las reformas por modificación de los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. De lo anterior se desprende que la consulta fue autorizada por el término de 07 días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>De lo expuesto se desprende que el término de 7-siete días naturales contados a partir de la publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado, no es materia de la "consulta pública", pues lo que se sometió a consulta son los artículos los artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 202, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 bis, 160 y 169 bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales" del Título III "De las Normas de Control" y por adición de los artículo 7 bis, 34 bis, 35 bis, 45 bis 1, 73 bis 1, 73 bis 2, 73 bis 3, 73 bis 4, 73 bis 5, 73 bis 6, 73 bis 7, y 73 bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Segunda "Del Desarrollo Sustentable", del Título III, "De las Normas de Control" del reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.</p> <p>Es importante informarle que el término concedido a la Consulta Pública se hizo a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo Sexto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cual se señala que en un plazo de 03-tres meses posteriores a la publicación del Plan se deberán realizar las adecuaciones al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.</p> <p>En tal orden de ideas, tanto lo manifestado en relación al plazo de los 7-siete días naturales, así como que no fue cumplido con el procedimiento de manifestación de impacto regulatorio, que está regulado a través de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Mejora Regulatoria para el Municipio de Monterrey, no son temas relacionados a esta Consulta, en virtud de que la misma obedece a un ajuste derivado y ordenado a través de Plan de Desarrollo Urbano en comento.</p> <p>En cuanto a las demás propuestas contenidas en el anexo acompañado a su escrito, la relativa al artículo 4, fracción V, ésta será incorporada al artículo 7 Bis; la relativa al artículo 4, fracción LXXVI, será efectuado el ajuste respectivo; en cuanto a su propuesta del artículo 35 Bis, será ajustado el texto en su parte conducente; por lo que respecta a su propuesta incrementar el CUS del artículo 36 en zonas habitacionales mixto ligero mixto medio y mixto intenso, no es dable en razón de que estos lineamientos son para los usos comerciales "en las citadas zonas habitacionales", y por tanto no es recomendable el cambio debido a que en las zonas habitacionales, los usos comerciales, no deben tener lineamientos mayores a los usos habitacionales. En su propuesta del artículo 122 será efectuado el ajuste respectivo. En su propuesta del artículo 73, y 160, es procedente su modificación, sin embargo la misma se encuentra prevista en la fracción XV del artículo 4 del reglamento vigente, por último la propuesta del artículo 163 no forma parte de esta Consulta.</p>
--	--	---

**PROMOVENTE: MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ. En su carácter de representante legal de Desarrollos RGB, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
-------------------	--------------------	-----------



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<p><b>30</b></p>	<p>Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.</p>	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se resuelve lo planteado en su petición.</p> <p>En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de “desnivel” y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados “mezzanine” aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que “tratándose de predios” zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de</p>
------------------	---	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de "Impacto hidrológico 0", así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4 fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la "ZONA DOT" en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: MIGUEL ÁNGEL CAGNASSO CANTÚ. En su carácter de representante legal de Urbanizadora Alba, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
<b>31</b>	Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

	<p>urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se resuelve lo planteado en su petición.</p> <p>En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de "desnivel" y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados "mezzanine" aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que "tratándose de predios" zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de</p>
--	--





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de "Impacto hidrológico 0", así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4 fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la "ZONA DOT" en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.</p>
--	--	---

**PROMOVENTE: MIGUEL OSWALDO ZÁRATE MARTÍNEZ. En su carácter de representante legal de Inmobiliaria 2202, S.A. de C.V.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
32	Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se resuelve lo planteado en su petición.</p> <p>En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de “desnivel” y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados “mezzanine” aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que “tratándose de predios” zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de "Impacto hidrológico 0", así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4 fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la "ZONA DOT" en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS. En su carácter de copropietario de los inmuebles ubicados en el municipio de Monterrey, N.L. amparados con los expedientes catastrales números 08-144-001; 08-144-004; 08-144-005; 08-144-006; 08-144-009; 11-257-040; 11-257-041; 11-257-042; 02-094-003; 020-65-005; 02-065-028; 02-065-029; 05-029-002; 05-029-004.**

Número de opinión	Opinión conducente	Respuesta
33	Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>resuelve lo planteado en su petición.</p> <p>En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de “desnivel” y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados “mezzanine” aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que “tratándose de predios” zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de “Impacto hidrológico 0”, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4 fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la "ZONA DOT" en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: CARLOS MARTÍN MONTEMAYOR DIRNBAUER. Por sus propios derechos.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
34	Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se resuelve lo planteado en su petición. En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de "desnivel" y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados “mezzanine” aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que “tratándose de predios” zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de “Impacto hidrológico 0”, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4</p>
--	--	---





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la "ZONA DOT" en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.</p>
--	--	--

<b>PROMOVENTE: JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS. En su carácter de representante legal de Desarrollos Padre Mier, S.A. de C.V.</b>		
<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
35	Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se resuelve lo planteado en su petición. En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de "desnivel" y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán</p>



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados “mezzanine” aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que “tratándose de predios” zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de “Impacto hidrológico 0”, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4 fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la “ZONA DOT” en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco</p>
--	--	---



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.</p>
--	--	--

**PROMOVENTE: JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS. En su carácter de representante legal de Regio Franca, S.A. de C.V.**

<b>Número de opinión</b>	<b>Opinión conducente</b>	<b>Respuesta</b>
<b>36</b>	Solicitud de modificación y reforma a los artículos 36, 39, 44; 4, 121 y 122; 4, fracción LXXIX.	<p><b>Parcialmente procedente.</b></p> <p>En debida respuesta a su atento escrito recibido en las oficinas del Ayuntamiento de este Municipio, y que fuera dirigido al R. Ayuntamiento de Monterrey, C. Presidenta de Comisión de Gobernación y Reglamentación y C. Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, por medio del cual ocurre compareciendo a la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; al efecto y con relación a sus manifestaciones plasmadas en el escrito en comento, se le responde:</p> <p>1.- En su petición marcada como primera, en relación al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de densidades y lineamientos urbanísticos, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo. Al efecto y tocante a la cuantificación concreta de CUS se le explica que esta no formó parte de la Consulta aludida, toda vez que la modificación propuesta versó únicamente determinar el punto de referencia a partir de donde se medirá la altura de la edificación, a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, lo anterior de conformidad a lo que establece el diverso numeral 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se establece en base al estudio y plano topográfico presentados por los interesados, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 291, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por lo que de conformidad a la Ley y disposiciones citadas se resuelve lo planteado en su petición. En lo que concierne a su petición de que sea incluida la definición de "desnivel" y sus parámetros, se le hace saber que esta opinión no es materia de este Reglamento, por versar en un reglamento distinto, como lo es el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, actualmente en consulta, quedando a salvo sus derechos para que los haga valer dentro de la respectiva Convocatoria; sin embargo de conformidad con el artículo 248 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano, contempla que el interesado acompañe documentación técnica de la que se desprende las características de desnivel del predio, las cuales serán analizadas por la autoridad al resolver la solicitud respectiva.</p> <p>A su petición señalada como segunda con respecto al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del</p>

Dictamen sobre Reforma por modificación y adición de diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		<p>Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que se modifique la disposición para el efecto que se incremente la altura máxima para cada nivel a fin de posibilitar las medias losas entre niveles, o bien se admita la inclusión expresa de los llamados “mezzanine” aun y cuando deban computarse para efectos del CUS, y demás manifestaciones relacionadas con el mismo.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que la disposición del artículo 39 establece la posibilidad para el caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, pueda ser incrementada la altura de la edificación, de tal manera que lo solicitado en este punto, se encuentra previsto dentro del texto que fue materia de la Consulta.</p> <p>A su petición señalada como tercera, con respecto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de que “tratándose de predios” zonificados como corredor urbano de alto impacto la altura y su densidad se calculará considerando un área de influencia de 100 metros, también manifiesta en esta petición el área de amortiguamiento entre la edificación desplantada dentro de los 100 metros de profundidad y la zona habitacional colindante (área de amortiguamiento) queda a la libre determinación de la Secretaría, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>A ese efecto, y con relación a esta petición se le indica que el área de amortiguamiento tiene por objeto salvaguardar la zona habitacional colindante al corredor urbano señalado, y los aspectos cuantitativos que señala son valorados de acuerdo a las características físicas y geométricas de cada proyecto en particular, es decir, ya se encuentra regulado y previsto de conformidad por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación, por lo que no se causa afectación a la propiedad particular. Es decir, esta medida tiene por objeto adecuar el espacio de amortiguamiento de acuerdo a cada caso en particular, a fin de mantener una separación adecuada entre el corredor urbano y la zona habitacional, sin afectar el aprovechamiento de los inmuebles; además esta área de amortiguamiento no es exigible cuando el predio colinde con vía pública.</p> <p>A su petición señalada como cuarta, con respecto a los artículos 4, 121 y 122 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de “Impacto hidrológico 0”, así como sus demás manifestaciones vertidas en este punto.</p> <p>En respuesta a este punto de petición se le indica que a solicitud de la Ciudadanía en general que emitió su opinión oportuna en la Consulta, será efectuado el ajuste conducente a este respecto.</p> <p>A su petición señalada como quinta con respecto al artículo 4 fracción LXXIX, del proyecto de Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto al tema de la “ZONA DOT” en donde pide se amplíe de 500 a 1000 metros a ambos lados de la Línea de Metro y de la Eco Vía, y demás manifestaciones en este numeral.</p> <p>En respuesta a esta petición se le indica que la disposición propuesta para el presente artículo está basada teniendo en</p>
--	--	--



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

		consideración las distancias transitables que median entre las estaciones de transporte señaladas y el punto de destino de los usuarios o residentes de la zona DOT. Además que el peticionario no sustenta, justifica ni acredita con ningún estudio, el ampliar la distancia de 500 a 1000 metros para las referidas zonas.
--	--	---

**SÉPTIMO:** Que en atención a lo manifestado en el Considerando Sexto del presente Dictamen, estas Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano, tras diversas mesas de trabajo con las áreas administrativas involucradas, se ha dado a la labor de realizar ciertas adecuaciones a las disposiciones, materia de reforma, atendiendo las opiniones vertidas por la ciudadanía, con el objetivo de clarificar su contenido y adecuarlo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y a la legislación estatal aplicable, brindando con ello certeza y seguridad jurídica.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y de conformidad con lo establecido por los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 26, inciso a), fracción VII, 166, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y 56, 58, fracciones I, inciso a,) y VIII, 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento presentan a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:

### **ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se tienen por recibidas las opiniones vertidas en la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se aprueban las respuestas a las opiniones vertidas en la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León de conformidad con lo establecido en el Considerando Sexto del presente Dictamen.

**TERCERO:** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que en conjunto con el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, mediante oficio correspondiente, notifiquen a los ciudadanos que opinaron en la Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las respuestas a las opiniones vertidas, respecto de la parte conducente a su opinión recibida, conforme a lo establecido en el Considerando Sexto del presente Dictamen.

**CUARTO:** Se aprueba la reforma por modificación de los Artículos 4, 7, 9, 19, 21, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 44, 50, 51, 52, 59, 60, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 102, 103, 117, 120, 121, 122, 123, 128 Bis, 160 y 169 Bis, así como la ubicación del Capítulo IV "Alineamientos Viales", del Título III "De las Normas de Control", y por adición de los Artículos 7 Bis, 34 Bis, 35 Bis, 45 Bis, 73 Bis 1, 73 Bis 2, 73 Bis 3, 73 Bis 4, 73 Bis 5, 73 Bis 6, 73 Bis 7 y 73 Bis 8, así como el Capítulo V "Conservación y Mejoramiento Urbano", que incluye la Sección Primera "Desarrollo Orientado al Transporte", la Sección Segunda



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

“Desarrollo Sustentable”, y la Sección Tercera “Regeneración Urbana” del Título III “De las Normas de Control” del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 4. ...**

I a IV. ...

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

**a) Por Preservación Ecológica:** En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas.

**b) Por Riesgos:** Superficie de suelo, que corresponde a áreas señaladas en el Atlas de Riesgos como zona de riesgo no mitigable y por lo tanto se clasifica como no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 167 y 168 de la Ley.

**c) Por Pendientes Mayores a 45%:** Superficie de suelo que presenta pendientes topográficas mayores al 45% y de conformidad con el artículo 121 de la Ley, no son urbanizables.

VI. a XIII. ...

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

XV. a XVII. ...

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

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





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

fauna de dos o más regiones o ecosistemas.

XX. ...

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

XXII a XXVI. ...

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

XXVIII. a LXI. ...

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

LXIII. a LXIX. ...

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

LXXI. ..

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

LXXIII. a LXXIV ...

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

LXXVI. Zonas de conservación y mejoramiento urbano. Son áreas definidas en el Plan en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse Programas Parciales de desarrollo urbano con la finalidad de establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.

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

LXXVIII. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía. En esta zona se prevén políticas de densificación.

**ARTÍCULO 7. ...**

- I. Por causa de preservación ecológica: estarán a lo dispuesto por los decretos de protección correspondientes y el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada.
- II. Por prevención de riesgos: será aquella que disponga el Atlas de Riesgos correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley.
- III. ...

**ARTÍCULO 7 BIS.** Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la Secretaría mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

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

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

**ARTÍCULO 9. ...**

- I. ...
  1. ...
    - a) a c) ...



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

2. ...
  - a) a d) ...
  - e) Corredor Cultural(CCU)
  - f) Subcentro Urbano (SCU)
  - g) Comercio de Barrio (CB)
  - h) Centro de Barrio (CBa)
3. ...
  - a) ...
4. ...
  - a) a f) ...
  - g) Zona de Valor Patrimonial (ZVP)
- II. ...
  1. ...
    - a) ...
    - b) ...
    - c) Área No Urbanizable (ANU)
  2. ...
  3. ...
  4. ...

**ARTÍCULO 19. ...**

- I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.
- II. ...
- III. ...
- IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Se deroga último párrafo.

**ARTÍCULO 21. ...**

I. a V. ...

...

En las zonas de conservación y mejoramiento urbano señaladas en el Plan, se permitirán los usos complementarios a la vivienda, según la zona secundaria que se establezca en el Plan Parcial correspondiente.

**ARTÍCULO 28. ...**

Se deroga el segundo párrafo

**ARTÍCULO 31.** En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

**ARTÍCULO 32.** Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirán los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS y COS y la altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.

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

**ARTÍCULO 33.** En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos (EA), se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano, así como puentes peatonales.

**ARTÍCULO 34-BIS.** Las áreas señaladas en el Plan como corredor biológico, estarán conformadas por lo previsto en este Reglamento y el área de demarcación federal, siendo esta franja la ribera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la Comisión Nacional del Agua.

**ARTÍCULO 35.** En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

**ARTÍCULO 35 BIS.** Las suites ejecutivas, casas de asistencia y casas de huéspedes, además de las zonas permitidas por el Plan y demás ordenamientos legales aplicables, se podrán instalar en las zonas habitacionales Multifamiliar, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso, cuando se localicen dentro de un radio de 500 metros de hospitales, universidades y centros de convenciones, debiendo cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan.

**ARTÍCULO 36. ...**

Densidades y Lineamientos Urbanísticos							
Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.	Densidad Viv./Ha.	Lineamientos			
				COS	CUS	CAV	No. Niveles (Máximo)
Uso Habitacional Unifamiliar				0.8	2	0.1	4
Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Multifamiliar, Habitacional con Comercio, Mixto Ligero, Mixto Medio y Mixto Intenso.	C	D1 Densidad Baja.	8	0.4	0.7	0.3	2
	C	D2 Densidad Baja.	12	0.5	0.7	0.25	2
	D	D3 Densidad Baja.	25	0.6	1.2	0.2	3
	E	D4 Densidad Baja.	33	0.6	1.2	0.2	3
	E	D5 Densidad Media.	42	0.7	1.4	0.15	4
	F	D6 Densidad Media.	56	0.7	1.5	0.15	4
	G	D7 Densidad Media.	67	0.75	1.7	0.13	4
	G	D8 Densidad Media.	83	0.75	2	0.13	5
	H	D9 Densidad Media.	95	0.75	2.5	0.13	6
	H	D10 Densidad Alta.	105	0.75	3	0.15	8
	I	D11 Densidad Alta.	120	0.75	5	0.15	12
	I	D12 Densidad Alta.	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12
Uso de Suelo Habitacional en Zonas de Crecimiento Controlado.	D	Pendiente baja 0 - 15%.	24	0.75	1.5	0.15	8
	C	Pendiente media 15.01-30%.	14	0.6	1.3	0.25	9
	C	Pendiente alta 30.01-45%.	6	0.4	0.8	0.3	10
		Pendiente superior al 45%.		No urbanizable			
Usos Comerciales y de Servicios.		Zona Habitacional Multifamiliar		0.75	1.7	0.15	4
		Zona Habitacional con Comercio		0.8	Libre	0.1	(+) 12
		Zona de Valor Cultural		0.8	Libre*	0.1	(+) 12*
		Zona de Valor Patrimonial		0.8	Libre*	0.1	(+) 12*
		Zona Habitacional Mixto Ligero		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Habitacional Mixto Medio		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Habitacional Mixto Intenso		0.75	2.5	0.12	5
		Zona Industrial y de Transición		0.75	3.5	0.12	7
Zonas y Corredores Urbanos	I	Cultural	150	0.8	Libre	0.1	(+) 12
	H	Bajo Impacto	95	0.8	2.5	0.1	8
	H	Mediano Impacto	120	0.75	3.5	0.15	10
		Alto Impacto					
	I	Hasta 1,000 m2 de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12
		Industrial					
	I	Hasta 1,000 m2 de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12
		Zona Comercial y Servicios			Libre		(+) 12
Subcentros Urbanos	I	Hasta 1,000 m2 de terreno	150	0.75	5	0.15	12
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno	150	0.75	10	0.15	(+) 12

Notas: Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría.

El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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

\* En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.

Se deroga último párrafo.

**ARTÍCULO 39. ...**

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

**ARTÍCULO 44.** En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

**ARTÍCULO 45 BIS.** Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

**ARTÍCULO 50.** En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Derogada;
- II. ...
- III. Derogada;





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. ...

En el caso de obras nuevas en el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo.

**ARTÍCULO 51.** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

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

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

**ARTÍCULO 52.** Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros y setenta centímetros.

...

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

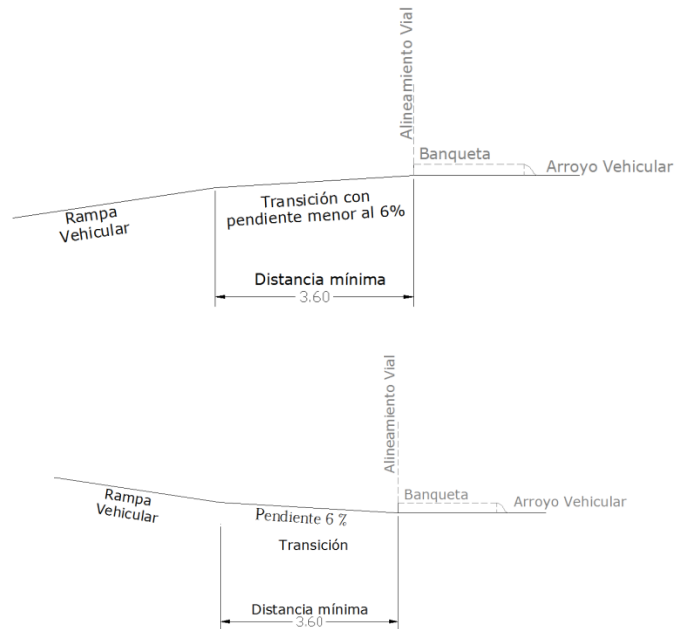
Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.

**ARTÍCULO 59.** Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.



**ARTÍCULO 60.** En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

**ARTÍCULO 61.** Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.



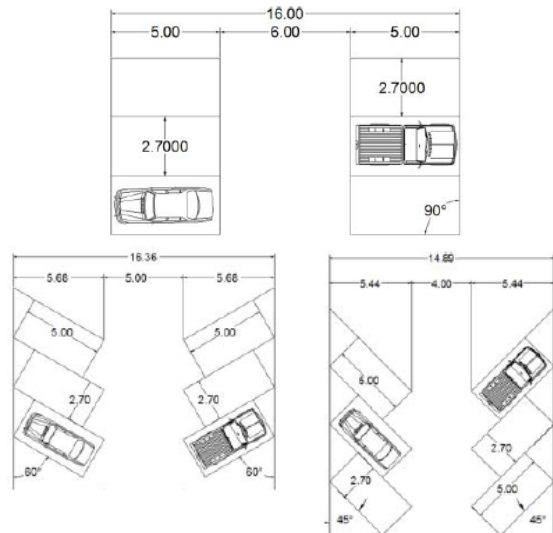
**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

...

**ARTÍCULO 64. ...**

Se deroga el gráfico.

**ARTÍCULO 65. ...**



Cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional.

**ARTÍCULO 69. ...**

Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

**ARTÍCULO 70.** Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

**ARTÍCULO 71.** Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

**CAPITULO IV  
ALINEAMIENTOS VIALES**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**ARTÍCULO 72.** Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, serán resueltos por la Secretaría, debiendo tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Cuando existan antecedentes de autorizaciones previas, y en donde se establezca una sección vial diferente a la señalada en el plano antes citado, al determinar el alineamiento vial se deberán tomar en cuenta dichos antecedentes. Lo anterior con la finalidad de no afectar las características geométricas y la funcionalidad de la vialidad respectiva, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 de la Ley.

**CAPÍTULO V**  
**CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO**

**SECCIÓN PRIMERA**  
**DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE**

**ARTÍCULO 73.** Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.

**SECCIÓN SEGUNDA  
DESARROLLO SUSTENTABLE**

**ARTÍCULO 73 BIS-1.** Los terrenos que tengan áreas con pendiente natural mayor al 45%, no podrán ser urbanizables. Las áreas con pendientes menores al 45%, ubicadas en el mismo predio o inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señale el Plan y este Reglamento, quienes pretendan realizar cualquier acción urbana en estos terrenos deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.

En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta 45%, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble, debiéndose en todo momento respetar la densidad, altura y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble.

**ARTÍCULO 73 BIS-2.** En las zonas habitacionales unifamiliares de nueva creación, se podrán establecer áreas de Comercio de Barrio con usos complementarios a la vivienda, o en su caso mediante la conformación de un Centro de Barrio, debiendo quedar señaladas dichas áreas desde la aprobación del proyecto urbanístico.

**ARTÍCULO 73 BIS-3.** En las edificaciones multifamiliares se podrán permitir usos del suelo mixtos, es decir vivienda con oficina, oficina, comercio y servicios básicos de bajo impacto complementarios a la vivienda, en los primeros niveles o pisos, quedando sujeta la aprobación de dichos usos al visto bueno u opinión favorable de la junta o asamblea de condóminos correspondiente.

**ARTÍCULO 73 BIS-4.** De conformidad con la legislación aplicable, en los baldíos y en predios con edificaciones sin uso y con deterioro, ubicados en el Centro Metropolitano, siempre que el interesado lo solicite y con la finalidad de mejorar el entorno y evitar el abandono, podrá aplicarse lo siguiente:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- I. Reactivar la ocupación o utilización de los predios o inmuebles, conforme a los usos del suelo establecidos en el Plan. Cuando no se modifique la superficie de construcción existente, podrán quedar exentos de cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos para la zona.
- II. Previo dictamen favorable emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, los predios con edificaciones sin uso, podrán ser habilitados de la siguiente manera:
  - a. Como área verde, jardín o plaza, en cuyo caso se deberá efectuar un convenio con la autoridad municipal competente, en donde se establezca la utilización pública del inmueble y los compromisos y obligaciones de las partes. Como contraprestación el propietario o poseedor podrá quedar exento en el pago del impuesto predial durante el tiempo que dure el convenio. Al término del convenio, éste podrá ser renovado, o en su caso finiquitado regresando el inmueble a su utilización privada, con las mejoras que se le hubiera hecho.
  - b. Como estacionamiento, pudiendo ser realizado por el propietario o poseedor del inmueble o por la autoridad municipal competente. Cuando sea realizado por el propietario o poseedor del inmueble, la licencia municipal requerida, una vez integrado el expediente correspondiente, podrá ser expedida en un plazo no mayor a 15 días hábiles; y cuando sea realizado por la autoridad municipal competente, se deberá efectuar un convenio con el propietario del inmueble, en donde se establezca su utilización pública ya sea con o sin aparatos tipo estacionómetro y se estipule la contraprestación que recibirá el propietario de dicho inmueble, entre otros compromisos u obligaciones.

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

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

**ARTÍCULO 73 BIS-5.** Las estrategias de aprovechamiento del suelo descritas en el artículo que antecede, podrán ser implementadas en baldíos y en predios con edificaciones sin uso y deterioro, que se ubiquen en otras zonas de la ciudad, debiéndose observar las mismas condicionantes señaladas para el Centro Metropolitano.

**ARTÍCULO 73 BIS-6.** Los propietarios o poseedores de predios e inmuebles que se ubiquen en el Centro Metropolitano, podrán solicitar y en su caso obtener ante la autoridad municipal competente, el uso exclusivo de espacios viales que se ubiquen





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

frente a su inmueble, para su utilización como áreas de recreación y convivencia, debiendo observar en todo momento, lo siguiente:

- I. Las superficies viales deberán ubicarse en vías colectoras o de menor jerarquía y al momento de su solicitud, ser utilizadas como áreas de estacionamiento. No se deberá autorizar en áreas que estén siendo utilizadas para la circulación vial.
- II. El interesado en utilizar los espacios viales deberá firmar convenio con la Autoridad municipal competente, en donde se establezca la superficie a utilizar, los costos, cuotas, gastos y demás obligaciones a que se compromete. Cuando se trate de áreas con aparatos tipo estacionómetro, se deberá cubrir la cuota anual correspondiente, durante el tiempo que dure el convenio.
- III. Al presentar la petición, el interesado deberá acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, contar con las licencias municipales de uso, edificación y construcción del suelo correspondientes, así como adjuntar memoria descriptiva del proyecto, especificando el diseño del espacio y los materiales a emplear.

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

**ARTÍCULO 73 BIS-7.** Los proyectos, obras, urbanizaciones o construcciones sustentables, acreditadas mediante certificación LEED o similar, por incorporar aspectos de eficiencia energética, uso de energías alternativas, calidad ambiental interior, eficiencia en el consumo de agua, energía, materiales constructivos, desarrollo sostenible de espacios públicos, sistemas de retención, conducción manejo y aprovechamiento de aguas pluviales, entre otros aspectos, podrán tener los siguientes incentivos de fomento al desarrollo sostenible:

- I. Reconocimiento público, pudiendo ser mediante la medalla al Mérito Ecológico en la categoría de Obras de Desarrollo Sustentable, así como la difusión del proyecto u obra a través de la página web del Municipio o dependencia competente en la materia.
- II. Las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y/o de construcción, una vez cubiertas las condicionantes dispuestas en la Ley, este Reglamento y demás que sean aplicables, podrán ser expedidas en un plazo de 15-quince días hábiles.

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

### SECCIÓN TERCERA REGENERACIÓN URBANA

**ARTÍCULO 73 BIS-8.** En las zonas, colonias o sectores señaladas en el Plan como de conservación y mejoramiento urbano, que requieran la implementación de acciones de regeneración urbana, se deberán realizar los planes parciales correspondientes, teniendo en cuenta además de lo dispuesto por la Ley, lo siguiente:

- I. Establecer los instrumentos de fomento para el mejoramiento de su infraestructura, equipamiento urbano y espacios y áreas verdes, a fin de propiciar su mejoramiento y repoblamiento.
- II. Determinar las áreas sujetas a la implementación de polígonos de actuación, principalmente en aquellas áreas que por sus características requieran la renovación integral de su infraestructura.
- III. Establecer las condicionantes para la aplicación de los incentivos de densificación, las inversiones en obras requeridas, así como los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las obras de mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y el espacio urbano.
- IV. Al determinar la densidad de los polígonos que conforman los Planes Parciales, se deberá tomar en cuenta la infraestructura de agua, drenaje, electricidad y la disponibilidad de transporte y equipamiento público que exista en la zona.
- V. Establecer los instrumentos financieros a aplicar para la realización de las acciones y obras que se determinen en los Planes Parciales, pudiendo ser entre ellos instrumentos de participación mixta, ya sea mediante el Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la propiedad o por derechos por Cooperación para Obras Públicas, que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto por la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Nuevo León y demás normativas aplicables.
- VI. En los planes parciales que al efecto se realicen, se podrán establecer estrategias de movilidad urbana, pudiéndose establecer estacionamientos a distancia, debiendo observar lo dispuesto por el artículo 50 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 76.** En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía respectivamente, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida.

**ARTÍCULO 77.** En la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Para cualquier tipo de intervención en los inmuebles ubicados en esta zona, se deberá contar con la opinión favorable de la dependencia competente.

**ARTÍCULO 102.** Para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quinque cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial.

...

**ARTÍCULO 103. ...**

I a VIII. ...

El estudio deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por ingeniero civil; debiendo anexar copia simple de cédula profesional que avale su especialidad, domicilio, teléfono y correo electrónico. Éste deberá estar firmado por el perito responsable de su elaboración y con su antefirma en cada una de sus fojas. Todo estudio de impacto vial deberá contar con un análisis de la Ingeniería de tránsito con una fecha de elaboración no mayor a 1-un año.

**ARTÍCULO 117.** Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.

**ARTÍCULO 120. ...**

I. ...

II. ...

III. Derogada.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**ARTÍCULO 121. ...**

- I. ...
- II. ...
- III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.
- IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.
- V. Derogada.
- VI. Derogada.
- VII. Derogada.

**ARTÍCULO 122.** Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente.

Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

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

**ARTÍCULO 123.** Se deberán implementar programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, de forma complementaria a las medidas estructurales y no estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

- I. ...



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- II. ...
- III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados. Cuidar que los ductos limpios descarguen a una salida pluvial (calle, arroyo, canal, ducto mayor, etc.)
- IV. Establecer programas con soluciones técnicas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.
- V. Establecer programa de cultura ambiental, por medio del cual se promueva entre los particulares conciencia y respecto de las cañadas y arroyos, evitando la invasión de cauces y escurrimientos naturales.
- VI. Establecer reglamentos o disposiciones que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización en las diferentes zonas del Municipio.

**ARTÍCULO 128 BIS. ...**

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

**ARTÍCULO 160.** Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, serán los señalados por el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

El porcentaje correspondiente al Coeficiente de Área Verde (CAV) deberá de ubicarse en un 50-cincuenta por ciento, al frente del predio.

**ARTÍCULO 169 BIS.** Quienes comparezcan o deban comparecer a algún procedimiento administrativo, deberán acreditar su interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León.

Cuando no se cumpla con la prevención referida en el párrafo que antecede, así como en casos de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, la notificación y en su caso las ulteriores notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Secretaría, la cual se mantendrá a la vista en la referida tabla, durante el plazo que se establezca en el acuerdo de mérito.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente administrativo que corresponda, señalando a quien va dirigido, copia íntegra de la



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

determinación materia de la notificación y la fecha y hora en que se publique el instructivo.

En los casos de notificaciones, donde la persona con quien se atiende el asunto se negare a recibir o a firmar cualquier tipo de notificación, el inspector o notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos, entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o notificador haga constar tal circunstancia en el instructivo.

**TRANSITORIO:**

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

**QUINTO.** Publíquense los presentes acuerdos en el Periódico Oficial del Estado. Difúndanse en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx).

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 10 DE NOVIEMBRE DE 2014**

**ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE  
LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN**

**REGIDORA ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
PRESIDENTA.**

**SÍNDICA SEGUNDA IRASEMA ARRIAGA BELMONT  
SECRETARIA.**

**REGIDOR HANS CHRISTIAN CARLÍN BALBOA  
VOCAL.**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL.**





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**REGIDORA NORMA PAOLA MATA ESPARZA  
PRESIDENTA**

**REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA  
SECRETARIO**

**REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ  
VOCAL**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL**