



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE. –

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V, VI y XI, 37, fracción III, incisos b) y h), 38, 40, fracción VI, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b), c), d), e) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis la documentación relativa a la solicitud para la aprobación respecto a la **CONSULTA PUBLICA DEL PROYECTO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL “DISTRITO TEC”**, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El primer Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec inició con la presentación pública de la iniciativa en febrero de 2014 tras la cual se definió un programa de reuniones de vecinos con el objetivo de integrar un diagnóstico participativo y generar una visión compartida para la zona. En enero de 2015 el IMPLANc MTY toma como punto de partida el diagnóstico realizado por los grupos vecinales y desarrolla el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec. En julio del mismo año el cabildo aprueba por unanimidad el periodo para la consulta pública del Programa Parcial. Durante dicho periodo fueron recibidas las observaciones ciudadanas, mismas que fueron respondidas por escrito por la autoridad, en aquellos casos en que resultaron parcial o totalmente improcedentes, e incluyendo aquellas procedentes. El 24 de septiembre de 2015, el Cabildo del Municipio de Monterrey aprobó por unanimidad el Programa Parcial y el dictamen de congruencia por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L. fue emitido el 1º de octubre del mismo año. Finalmente, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de N.L. el 28 de octubre de 2015, entrando en vigor el 18 de noviembre de 2015.

A partir de entonces se han llevado a cabo proyectos y acciones que suman al alcance de los objetivos planteados. Sin embargo, durante los años de su implementación se han logrado identificar áreas de oportunidad que son parte de los objetivos del presente Programa Parcial. Las principales problemáticas identificadas por las y los vecinos del Distrito apuntan a la revisión y propuesta de ajuste de la zonificación secundaria, así como a la continuidad en el fortalecimiento de los mecanismos de participación ciudadana para la toma de decisiones en el territorio.



Es así como el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec fortalece y evoluciona la visión original enfocando sus estrategias para seguir contribuyendo a consolidar una ciudad más humana con un enfoque hacia la innovación y el desarrollo sustentable.

Así mismo, el marco legal federal y estatal ha evolucionado desde la publicación del primer Programa Parcial, por lo que se requiere la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado en el 2015, conforme a los lineamientos normativos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 26 de noviembre de 2016, y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León del 25 de noviembre de 2017.

II. En fecha 04 de noviembre de 2020, mediante oficio número 240/IMPLANC/2020, el Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Arq. Javier Sánchez Sánchez, remitió al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Juan Manuel Cavazos Balderas, el Proyecto de Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, que fue presentado al Consejo Consultivo de dicho instituto.

III. En sesión extraordinaria del 29 de enero de 2021, el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, aprobó dar aviso a la ciudadanía del inicio del proceso de planeación del Proyecto de Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec.

IV. El Proyecto de Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec se agrega al presente dictamen como **ANEXO**.

Por lo anterior, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante el Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III, V, VI y XI, 37, fracción III, incisos b) y h), 38, 40, fracción VI, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b), c), d), e) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey.

SEGUNDO. Que los artículos 115, fracción V, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 132, fracción II, incisos a) y d), de la Constitución Política del



Estado Libre y Soberano de Nuevo León, determinan la facultad del Municipio, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal. De igual manera determinan que sin perjuicio de la competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la presentación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

TERCERO. Que el artículo 11, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y 11, fracción I, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que corresponde al Municipio elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven.

CUARTO. Que el artículo 90, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establece que los programas parciales tendrán por objeto precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular el desarrollo urbano de un área, elemento o distrito determinado de un centro de población, analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana; detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; determinar la zonificación y el diseño urbano del área, distrito o elemento seleccionado; regular los usos y destinos del suelo urbano y establecer programas y acciones de ejecución.

QUINTO. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León los programas parciales deberán contener:

- I. La delimitación de los inmuebles y zonas que afecten;
- II. La referencia al plan o programa de desarrollo urbano del cual derivan, expresando el aprovechamiento predominante del suelo previsto para él;
- III. La congruencia con el plan o programa del cual deriven;
- IV. La descripción de la problemática existente mediante un diagnóstico del área de planeación con la descripción de la citada problemática y las potencialidades para el desarrollo urbano que incluya al menos los siguientes aspectos:
 - a) Características demográficas, sociales y actividades económicas de la zona que se trate;
 - b) La zonificación primaria y secundaria y densidades;
 - c) Usos y destinos del suelo existentes;



- d) La estructura vial, secciones viales, transporte público y movilidad;
 - e) Equipamiento y servicios urbanos;
 - f) Infraestructura y derechos de paso;
 - g) Paisaje, imagen urbana y espacio público.
- V. Los objetivos y metas urbanísticas para la zona;
 - VI. Las estrategias y políticas de desarrollo urbano para el área de planeación;
 - VII. La delimitación de polígonos de actuación o de reagrupamientos parcelario;
 - VIII. Los programas, proyectos, obras y acciones urbanísticas propuestas que incluyan:
 - a) Una descripción de cada uno;
 - b) Prioridades de ejecución y programación;
 - c) Responsables de ejecutarlo: sector público, sector privado, asociaciones de vecinos y otros mecanismos;
 - d) Presupuestos preliminares; y
 - e) Fuentes de financiamientos posibles.
 - IX. La demás información que se considere pertinente y explicativa del programa;
 - X. La información a que se refieren los lineamientos o normas técnicas estatales expedidas por la Secretaría y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
 - XI. Los mecanismos financieros y fiscales que, conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, permitan que los impactos generados por cambios de usos de suelo, modificación en coeficientes o incremento en densidades, así como los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano; se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos; y
 - XII. El anexo gráfico que corresponda.

SEXO. Que según se establece en el artículo 56, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la aprobación, expedición, modificación o actualización de los planes y programas de desarrollo urbano la Autoridad Municipal Competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el plan o programa o sus modificaciones, difundiendo ampliamente tratándose de una modificación parcial, el aviso se publicara en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, mismo que fue aprobado por este órgano colegiado en sesión extraordinaria de fecha 29 de enero de 2021.



SÉPTIMO. Que el artículo 56, fracciones II y III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León dispone que las autoridades correspondientes autorizarán que sean sometidos a consulta pública, en el caso de los Municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus Ayuntamientos, debiéndose enviar para su publicación estas autorizaciones en la Gaceta Municipal en un término de 5-cinco días y, una vez cumplido lo anterior, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página.

OCTAVO. Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 92, segundo párrafo, refiere que los proyectos de los programas parciales serán elaborados por la dependencia encargada o los institutos de planeación con recursos propios a través de terceros y se sometan a consulta pública y aprobación en los términos del artículo 56 de esta Ley, misma que se detalla enseguida:

CONSULTA PÚBLICA

El Ayuntamiento de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, da aviso a la ciudadanía sobre el inicio del proceso de la consulta pública, por lo cual convoca a especialistas, académicos e investigadores, legisladores, instituciones públicas y privadas, servidores públicos, trabajadores y a la comunidad en general interesados en participar con sus opiniones, propuestas y experiencias respecto al Proyecto de Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Tec”, en los siguientes términos:

I. Principales cambios y modificaciones:

1. Se incorporan estrategias de ordenamiento territorial, estableciendo zonas de conservación, mejoramiento y consolidación, en congruencia con lo establecido en la Ley.
2. Se propone conservar las áreas residenciales, clasificándolas como zonas de Conservación, donde se busca el mejoramiento de los espacios públicos, la permanencia de los habitantes actuales y la atracción de nuevas familias al distrito.



3. Se adecua la Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo para las zonas de Conservación, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.
4. En las zonas clasificadas como de No Conservación, ya sean de Consolidación o Mejoramiento, se propone potenciar las áreas para recibir densidad, usos mixtos, movilidad sustentable y flexibilidad en estacionamientos, en congruencia con las leyes federal y estatal de asentamientos humanos.
5. Se alinea y vincula el Fideicomiso Distrito Tec, con el Programa Parcial, como el instrumento para el financiamiento de obras y acciones de desarrollo.
6. Se proponen ajustes a las densidades y lineamientos, a través de la figura de potencialidades optativas, sujetas a participación en Fideicomiso para la mitigación de impactos urbanos.
7. Se ajusta el polígono del Subcentro Urbano en congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.
8. Se fomenta la movilidad sustentable, donde se prioriza la movilidad no motorizada y se propone la reducción de viajes fomentado los desarrollos de usos mixtos y servicios de proximidad con equipamientos e infraestructura adecuados.

II. Zonas afectadas:

La superficie del polígono del Distrito TEC, es de 452.36 hectáreas y su territorio cubre, total o parcialmente, a las colonias Altavista, Buenos Aires, Cerro de la Silla, Fraccionamiento estadio, Jardines de Altavista, Fraccionamiento Florida, Ladrilera, L.T.H., México, Narvarte, Nueva España, Plaza Revolución, Primavera, Primavera 3er. Sector, Residencial Florida, Roma, Tecnológico, Valle Primavera, Villa Estadio, Villa Florida, las superficies de las colonias sin nombre No. 34 y 35, el polígono de Urban Village, el Parque Ancón del Huajuco y una porción del río La Silla.



Las porciones de las colonias que quedan fuera del límite del polígono que no forman parte de éste, no se consideran en las estrategias, acciones o programas del Programa Parcial.

III. Requisitos:

El proceso de participación social iniciará con la primera audiencia pública, la cual se celebrará el martes 23 de febrero de 2021, a las 10:00 horas, en los bajos del Palacio Municipal de Monterrey, ubicado en Zaragoza Sur, sin número, Zona Centro en Monterrey, Nuevo León, con el propósito de presentar el proyecto correspondiente e informar a los regiomontanos sobre los procedimientos para presentar propuestas, comentarios y observaciones. Así mismo se responderán preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes, sea de manera verbal o por escrito.

El día viernes 26 de febrero de 2021 se efectuará la audiencia con el Consejo Ciudadano del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, a las 17:00 horas en la Calle Morelos #829, Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León.

En los bajos del Palacio Municipal de Monterrey, ubicado en Zaragoza Sur, sin número, Zona Centro en Monterrey, Nuevo León, el lunes 05 de julio de 2021, a las 10:00 horas, se llevará a cabo una segunda audiencia pública, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá por objeto recibir los planteamientos por escrito de los asistentes, con la cual se dará por concluido el proceso de consulta pública.

En las audiencias, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia, así como las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizados en lo procedente, en los ajustes al proyecto presentado junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta.

El proyecto estará a disposición de los interesados en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, ubicado en la Calle Morelos #829, Colonia Centro en Monterrey, Nuevo León, en el horario de 09:00 a 17:00 horas. Asimismo, estará disponible en la página oficial de internet: www.monterrey.gob.mx y en la página web del IMPLANC de Monterrey www.implancmt.org

Las opiniones, propuestas y/o planteamientos deberán ser dirigidas al Coordinador de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura del Ayuntamiento y presentadas en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia



de Monterrey, Nuevo León, en la dirección descrita en el párrafo anterior, las cuales deberán estar fundamentadas y contener nombre, domicilio para oír y recibir notificaciones, correo electrónico, teléfono y firma del proponente.

El proceso de consulta ciudadana será suspendido del 08 de marzo al 5 de junio del presente año, por lo cual, durante ese periodo no serán recibidas ninguna opinión, propuesta ni planteamiento presentado.

El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, dará respuesta fundamentada a los planteamientos improcedentes en un plazo de 30 días hábiles, prorrogables a 60 días hábiles, de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos. La respuesta será notificada en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

Debido a la contingencia sanitaria provocada por la pandemia del Covid-19, el proceso de participación social se llevará a cabo observando las medidas de higiene y sana distancia emitidas por la Secretaría de Salud Pública Federal y demás autoridades sanitarias estatales.

NOVENO. Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 56, fracción VI, establece que la autoridad competente tendrá un plazo de 30-treinta días hábiles, prorrogables a 60-seSENTA días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

DÉCIMO. Que en términos del artículo 8, fracción II, del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, el IMPLANC tiene como atribuciones el coordinar, elaborar, revisar, evaluar y dar seguimiento a los proyectos, planes y programas de desarrollo urbano del municipio, de centro de población, de centros urbanos, parciales, distritales y sectoriales, relacionados con el desarrollo urbano sustentable, la planeación estratégica y el fomento a la convivencia.

DÉCIMO PRIMERO. Que según el artículo 56, fracción V, inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, una vez concluido el proceso de consulta la autoridad competente verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas.



DÉCIMO SEGUNDO. Que dentro del plano E03A, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 identifica como zona estratégica y susceptible a un programa de Reordenamiento Urbano al polígono del Distrito Tec.

DÉCIMO TERCERO. Que este Municipio lleva a cabo acciones continuas tendientes a garantizar una correcta planeación y organización urbana que den respuesta a las necesidades de la colectividad y, que una vez analizado el proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec elaborado por el IMPLANC, los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Nomenclatura del Ayuntamiento, consideramos adecuado iniciar el proceso de elaboración del Programa referido y someter a consulta pública su contenido, toda vez que dentro del plano E03A, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 identifica como zona estratégica y susceptible a un programa de Reordenamiento Urbano, al polígono del Distrito Tec.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión pone a consideración de este órgano colegiado los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza sea sometido a **CONSULTA PÚBLICA EL PROYECTO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO TEC**, por el plazo de 30 días hábiles contados a partir de la celebración de la primera audiencia pública mencionada en la consulta pública descrita en el considerando octavo.

SEGUNDO. El aprovechamiento y utilización del suelo, de conformidad con los usos y destinos del suelo previstos en el Proyecto de Programa Parcial referido en el acuerdo anterior, estarán condicionados al cumplimiento de lo establecido por las leyes y reglamentos en la materia.

TERCERO. Se instruye al Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey a fin de que, una vez concluido el proceso de consulta pública, verifique la congruencia del Proyecto referido con las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal y con las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes.



CUARTO. Publíquese el acuerdo primero en la *Gaceta Municipal*, en términos del artículo 56, fracción II, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. Una vez cumplido con el acuerdo anterior, publíquese la consulta pública descrita en el considerando octavo en dos periódicos de la entidad, durante 3-tres días consecutivos, en la cual se dé aviso a la ciudadanía sobre el inicio del proceso de participación social correspondiente.

SEXTO. Publíquense los presentes acuerdos en el *Periódico Oficial del Estado* y difúndanse en la *Gaceta Municipal* y en la página oficial de Internet www.monterrey.gob.mx

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 18 DE FEBRERO DE 2021
ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN
LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

**SÍNDICO SEGUNDO ROQUE YÁÑEZ RAMOS
COORDINADOR
RÚBRICA**

**REGIDOR OMAR TORRECILLAS MIRANDA
INTEGRANTE
RÚBRICA**



REGIDOR JORGE ALEJANDRO ALVARADO MARTÍNEZ
INTEGRANTE
RÚBRICA

REGIDOR JORGE ADRIÁN AYALA CANTÚ
INTEGRANTE
RÚBRICA

REGIDOR OSVEL ABRAHAM CEPEDA MIRANDA
INTEGRANTE
RÚBRICA