

Año: 2017

Expediente: 11247/LXXIV

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

**PROMOVENTE:** INTEGRANTES DE LA ASOCIACIÓN COLINAS ZONA SUR DE LA CIUDAD DE MONTERREY.

**ASUNTO RELACIONADO A:** MEDIANTE EL CUAL REMITEN DIVERSAS PROPUESTAS SOBRE LA INICIATIVA DE LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO.

**INICIADO EN SESIÓN:** 13 de noviembre del 2017

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**



## COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

Para el H Congreso del Estado de Nuevo León



DIP. JESÚS ANGEL NAVA RIVERA Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano

DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO IRACHETA

DIP. JOSÉ ARTURO SALINAS GARZA

DIP. HERNÁN SALINAS WOLBERG

DIP. MARCOS MENDOZA VÁZQUEZ

DIP. EUSTOLIA YANIRA GÓMEZ GARCÍA

DIP. MERCEDES CATALINA GARCÍA MANCILLAS

DIP. DANIEL CARRILLO MARTÍNEZ

DIP. GUILLERMO ALFREDO RODRÍGUEZ PÁEZ

DIP. LAURA PAULA LÓPEZ SÁNCHEZ

DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

DIP. LETICIA MARLENE BENVENUTI VILLARREAL

DIP. MARCELO MARTÍNEZ VILLARREAL

DIP. JOSÉ LUIS SANTOS MARTÍNEZ

DIP. EVA MARGARITA GÓMEZ TAMEZ

DIP. OSCAR ALEJANDRO FLORES ESCOBAR

DIP. LILIANA TIJERINA CANTÚ

DIP. LUDIVINA RODRÍGUEZ DE LA GARZA

DIP. ALHINNA BERENICE VARGAS GARCÍA

DIP. OSCAR JAVIER COLLAZO GARZA

DIP. HÉCTOR GARCÍA GARCÍA

DIP. JOSÉ LUIS GARZA OCHOA

DIP. GABRIEL TLÁLOC CANTÚ CANTÚ

DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ RAMÍREZ

DIP. ALICIA MARIBEL VILLALÓN GONZÁLEZ

DIP. ROSALVA LLANES RIVERA

DIP. GLORIA CONCEPCIÓN TREVIÑO SALAZAR

DIP. ADRIÁN DE LA GARZA TIJERINA

DIP. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ VALDEZ

DIP. COSME JULIÁN LEAL CANTÚ

DIP. EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUÍN

DIP. JUAN FRANCISCO ESPINOZA EGUÍA

DIP. KARINA MARLEN BARRÓN PERALES

DIP. JORGE ALÁN BLANCO DURÁN

DIP. MARCO ANTONIO MARTÍNEZ DÍAZ

DIP. EUGENIO MONTIEL AMOROSO

DIP. SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA SEPÚLVEDA

DIP. MARIELA SALDIVAR VILLALOBOS

DIP. FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ MARROQUÍN

DIP. RUBÉN GONZÁLEZ CABRIELES

DIP. SERGIO ARELLANO BALDERAS

DIP. ÁNGEL ALBERTO BARROSO CORREA



## COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

### **INICIATIVA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

Honorables Diputados del Congreso del Estado de Nuevo León;

Nos dirigimos a ustedes para manifestarles nuestras propuestas sobre la iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano la cual nos preocupa por el grave impacto que puede ocasionar en el bienestar de nuestras familias.

El artículo 4° de nuestra Constitución Política de México, nos otorga el derecho a un medio ambiente sano para nuestro desarrollo y bienestar, es por ello que les demandamos como sus representados que apoyen nuestras propuestas anteponiendo el bienestar de la ciudadanía a la que se deben, sobre intereses económicos de desarrolladores, constructores e inversionistas entre otros. Recordemos que el daño y deterioro ambiental generara responsabilidad para quien lo provoque en términos de los dispuesto por la ley.

¡El bien de todos es tarea de todos!

#Porlaciudadquenomerecemos



Dice

Debe Decir

<p>Del Programa Sectorial de Movilidad</p> <p>Artículo 35. Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:</p> <p><b>III. Promover los Usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;</b></p>	<p>Del Programa Sectorial de Movilidad</p> <p>Artículo 35. Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:</p> <p><b>III: Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades que determine los reglamentos de zonificación y usos de suelo municipal.</b></p> <p><b>PROPUESTA BASADA EN LA INICIATIVA EJECUTIVA 244 VII</b></p>
--	--



<p>Programa Sectorial De Espacios Públicos y Equipamiento Urbano</p> <p>Artículo 41. El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a los lineamientos siguientes:</p> <p><b>XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad municipal tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.</b></p>	<p>Programa Sectorial De Espacios Públicos y Equipamiento Urbano</p> <p>Artículo 41. El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a los lineamientos siguientes:</p> <p><b>XII. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, NO PODRAN SER DESTINADOS A OTRO USO. BASADO EN LA LEY GENERAL Art. 75 VI</b></p> <p><b>XIII. Estos espacios deberán quedar registrados como áreas protegidas y de conservación.</b></p> <p><b>(Para tener espacios de absorción, privilegiando el bienestar que generan a la ciudadanía. Seamos conscientes del cambio climático)</b></p>
---	--



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

<p><b>USO DE SUELO</b></p> <p>Artículo 62. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:</p> <p>II. En las zonas que no se determinen de Conservación:</p>	<p><b>USO DE SUELO</b></p> <p>Artículo 62. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:</p> <p>II. En las zonas que no se determinen de Conservación:</p>
---	---



COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

**a ) Se considera compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos residenciales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana;**

**a) Se considera que debe haber una separación entre los usos Mixtos y Uso Habitacional Unifamiliar, de nos ser respetado se amenasaria la seguridad, salud y la integridad de las personas, así como se rebasarían la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y la movilidad urbana.**

**(lo anterior basado en el art. 4º de nuestra Constitución Política de México, “Derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar”)**



Dice

Debe Decir

**PENDIENTES**

Artículo 86. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:

**PENDIENTES**

Artículo 86. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:





**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;

b) Por prevención de riesgo; Conforme a lo previsto en los Artículos 127 y 128 de esta Ley;

c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y

d) Por altos riesgos no mitigables; Conforme a lo previsto en los Artículos 127 y 128 de esta Ley.

a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;

b) Por prevención de riesgo; Conforme a lo previsto en los Artículos 127 y 128 de esta Ley;

c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y

d) Por altos riesgos no mitigables; Conforme a lo previsto en los Artículos 127 y 128 de esta Ley.



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

<p>e) En pendientes mayores al 45%, solamente en la porción en que tenga esa pendiente mayor, pudiendo ser urbanizable el resto del predio.</p> <p><b>ARTÍCULO 127.</b> Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos;</p>	<p>e) En pendientes mayores al 45%, solamente en la porción en que tenga esa pendiente mayor, pudiendo ser urbanizable el resto del predio.</p> <p><b>ARTÍCULO 127.</b> Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos;</p>
---	---



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

**Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionalista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.**

**En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.**

**No se permite construcción en zonas de alto riesgo con pendientes arriba de 22º grados o su equivalente del 45% por ciento, bajo ninguna justificación de mitigación de riegos.**



COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

DENSIDAD

ARTÍCULO 88. El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 86 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

I. Según los usos del suelo en:

- a) **Habitacional;**
- b) Comercial;
- c) Servicios;
- d) Industrial;

DENSIDAD

ARTÍCULO 88. El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 86 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue:

I. Según los usos del suelo en:

- a) **Habitacional Unifamiliar**
- b) **Habitacional Multifamiliar**
- c) Comercial;
- d) Servicios;



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

<p>d) Industrial; e) Agropecuario; f) Forestal; y g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios. Para los predios que tengan previsto en los planes usos comerciales y/o servicios, les será automáticamente el uso mixto.</p> <p>II. Según los destinos del suelo: a) Espacios abiertos y áreas verdes; b) Infraestructura y obras complementarias; c) Equipamiento urbano; d) Vialidad y obras complementarias; y e) Mixto.</p>	<p>d) Industrial; e) Agropecuario; f) Forestal; y g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios. Para los predios que tengan previsto en los planes usos comerciales y/o servicios, les será automáticamente el uso mixto.</p> <p>II. Según los destinos del suelo: a) Espacios abiertos y áreas verdes; b) Infraestructura y obras complementarias; c) Equipamiento urbano; d) Vialidad y obras complementarias; y e) Mixto.</p>
--	--



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

<p><b>ARTÍCULO 89.</b> Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:</p> <p>I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;</p> <p>II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;</p> <p>III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:</p> <p>a) Multifamiliar horizontal;</p> <p>b) Multifamiliar vertical; y</p> <p>c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.</p>	<p><b>ARTÍCULO 89.</b> Los usos habitacionales del suelo se clasifican en:</p> <p>I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios forestales o similares;</p> <p>II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables;</p> <p>III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote:</p> <p>a) Multifamiliar horizontal;</p> <p>b) Multifamiliar vertical; y</p> <p>c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.</p>
--	--



COLONIAS ZONA SUR DE LA  
CIUDAD DE MONTERREY

**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

<p>IV. Otras que mezclen las anteriores.</p> <p><b>ARTÍCULO 90.</b> En las zonas de reserva para la expansión urbana o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, tendrán los siguientes tipos de densidades brutas:</p> <p>I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;</p> <p>II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;</p> <p>III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;</p>	<p>IV. Otras que mezclen las anteriores.</p> <p><b>ARTÍCULO 90.</b> En las zonas de reserva para la expansión urbana o urbanizables, las zonas secundarias donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, tendrán los siguientes tipos de densidades brutas:</p> <p>I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;</p> <p>II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;</p> <p>III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;</p>
---	---



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;	IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;
V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;	V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;	VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;
VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;	VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;
VIII. Densidad Tipo H: hasta 90 noventa viviendas por hectárea;	VIII. Densidad Tipo H: hasta 90 noventa viviendas por hectárea;
IX. Densidad Tipo I: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea;	IX. Densidad Tipo I: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea;





**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;

X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;

XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea;

**ELIMINAR**

XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.

**ELIMINAR**

XIII. Densidad Tipo M: hasta 300 trescientas viviendas por hectárea.

**ELIMINAR**

**BASADA EN LA INICIATIVA DE AMA**

En los planes y programas de desarrollo urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.

(No se cuenta con los servicios de agua, drenaje sanitario y pluvial, vialidad, transporte, banquetas (movilidad) para poder incrementar  
**LAS DENSIDADES DE 150 VIVIENDAS POR HECTARIA, ¡YA ES MUY ALTA!**)



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

<p>En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.</p> <p>En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, o siendo área urbanizable que ya no requiera apertura de vías públicas, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.</p>	<p>En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.</p> <p>En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, o siendo área urbanizable que ya no requiera apertura de vías públicas, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco.</p>
--	--



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

Dice

Debe Decir

**JUDIALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 316.-** Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

La medida prevista en la fracción I del artículo 317 tendrá la duración de 5 días hábiles, mismo término que tendrá la **autoridad municipal para presentar ante la autoridad judicial la solicitud para ratificar la medida mediante una suspensión o clausura.**

**JUDIALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 316.-** Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

**Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.**



GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA  
GOVERNMENT OF COAHUILA DE ZARAGOZA

## COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

<p>Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.</p> <p>En materia de aplicación, ejecución de medidas cautelares de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.</p>	<p>Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.</p> <p>En materia de aplicación, ejecución de medidas de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.</p> <p><b>BASADO EN LA INICIATIVA EJECUTIVA ARTÍCULO 358</b></p>
--	--



**COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

OFICIO CZSMM 2017-1121-4

Monterrey, N.L. 21 de Noviembre de 2017

**ASUNTO:** Entrega de firmas de Ciudadanos al H. Congreso y Diputados para manifestar nuestro desacuerdo con ciertos puntos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEON  
SEPTUAGESIMA CUARTA LEGISLATURA**

Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey, conformado y representado por las Colonias:

COLONIA	PRESIDENTE Y REPRESENTANTE
Contry	Lic. Lourdes Garza Quepons de Hernández
Villa del Rio	Ing. Heber Zamaripa
Torremolinos	C. Jorge González Gómez
Arroyo Seco	Lic. Blanca Aurora Garza
Privada Contry	Lic. Linda Torres de Esquivel

Con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificación en la Calle Deimos No. 300, Colonia Contry en Monterrey, N.L., CP 64860 y correo electrónico: lulu.quepons@hotmail.com , y con el derecho que nos otorga el Artículo 8º de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, última reforma publicada en el D.O.F. el 15 de Septiembre 2017 y Artículo 160 Fracción V, IX y X de LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO última publicación en el D.O.F. 2 de Mayo 2017, Proponcionamos información y orientar acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que las disposiciones legales vigentes deben imponer a los proyectos, actuaciones y solicitudes que se propongan realizar en materia de crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos al Proyecto de LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN como lo expresamos a continuación.

*21 de Nov*  
**RECIBIDO**  
 21 NOV 2017  
 H. CONGRESO DEL ESTADO  
 OFICIALIA MAYOR  
 DEPARTAMENTO  
 OFICIALIA DE PARTES  
 MONTERREY, N.L.  
*Se anexan firmas en copia simple*



COLONIAS ZONA SUR DE LA  
CIUDAD DE MONTERREY

## **COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

### **INICIATIVA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

Honorables Diputados del Congreso del Estado de Nuevo León;

Nos dirigimos a ustedes para entregarles copia de firmas de Ciudadanos que manifestamos nuestro inconformidad y rechazo a los siguientes puntos:

- No a los usos mixtos en zonas residenciales (Habitacional Unifamiliar).
- No al cambio de uso de suelo de las zonas Habitacional Unifamiliar.
- No al incremento de las Densidades.
- No utilizar los espacios públicos con otros fines.
- No a eliminar el requisito de cajones de estacionamiento.
- No permitir la construcción en pendiente arriba de 22º o 45%.
- No judicializar los actos administrativos.

Recordando a los diputados que su deber es hacer valer el deseo de los ciudadanos a quienes representan, pedimos se tome en cuenta nuestra opinión para adecuar la iniciativa de Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, la cual nos preocupa por el grave impacto que puede ocasionar en el bienestar de nuestras familias.

El artículo 4º de nuestra Constitución Política de México nos otorga el derecho a un medio ambiente sano para nuestro desarrollo y bienestar, es por ello que les demandamos, como sus representantes, que apoyen nuestras propuestas anteponiendo el bienestar de la ciudadanía a la que se deben, sobre intereses económicos de desarrolladores, constructores e inversionistas, entre otros. Recordemos que el daño y deterioro ambiental sería su responsabilidad de aprobar la ley tal como está.  
¡El bien de todos es tarea de todos!

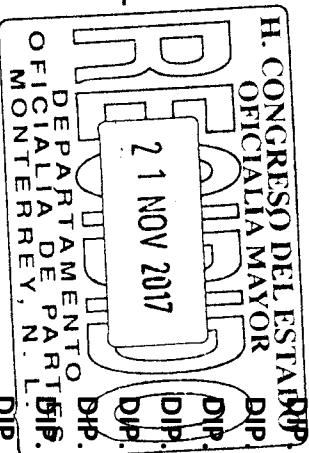
**#PorLaCiudadQueNosMerecemos**



COLONIAS ZONA SUR DE LA  
CIUDAD DE MONTERREY

## COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey

- DIP. JESÚS ANGEL NAVA RIVERA Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano
- DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO IRACHETA
- DIP. JOSÉ ARTURO SALINAS GARZA
- DIP. HERNÁN SALINAS WOLBERG
- DIP. MARCOS MENDOZA VÁZQUEZ
- DIP. EUSTOLIA YANIRA GÓMEZ GARCÍA
- DIP. MERCEDES CATALINA GARCÍA MANCILLAS
- DIP. DANIEL CARRILLO MARTÍNEZ
- DIP. GUILLERMO ALFREDO RODRÍGUEZ PÁEZ
- DIP. LAURA PAULA LÓPEZ SÁNCHEZ
- DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
- DIP. LETICIA MARLENE BENVENUTTI VILLARREAL
- DIP. MARCELO MARTÍNEZ VILLARREAL
- DIP. JOSÉ LUIS SANTOS MARTÍNEZ
- DIP. EVA MARGARITA GÓMEZ TAMEZ
- DIP. OSCAR ALEJANDRO FLORES ESCOBAR
- DIP. LILIANA TIJERINA CANTÚ
- DIP. LUDIVINA RODRÍGUEZ DE LA GARZA
- DIP. ALHINNA BERENICE VARGAS GARCÍA
- DIP. OSCAR JAVIER COLLAZO GARZA
- DIP. HÉCTOR GARCÍA GARCÍA
- DIP. JOSÉ LUIS GARZA OCHOA
- DIP. GABRIEL TLÁLOC CANTÚ CANTÚ
- DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ RAMÍREZ
- DIP. ALICIA MARIBEL VILLALÓN GONZÁLEZ
- DIP. ROSALVA LLANES RIVERA
- DIP. GLORIA CONCEPCIÓN TREVIÑO SALAZAR
- DIP. ADRIÁN DE LA GARZA TIJERINA
- DIP. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ VALDEZ
- DIP. COSME JULIÁN LEAL CANTÚ
- DIP. EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUÍN
- DIP. JUAN FRANCISCO ESPINOZA EGUIA
- DIP. KARINA MARLEN BARRÓN PERALES
- DIP. JORGE ALÁN BLANCO DURÁN
- DIP. MARCO ANTONIO MARTÍNEZ DÍAZ
- DIP. EUGENIO MONTIEL AMOROSO
- DIP. SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA SEPÚLVEDA
- DIP. MARIELA SALDIVAR VILLALOBOS
- DIP. FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ MARROQUÍN
- DIP. RUBÉN GONZÁLEZ CABRIELES
- DIP. SERGIO ARELLANO BALDERAS
- DIP. ÁNGEL ALBERTO BARROSO CORREA



**ASUNTO:** Observaciones y sugerencias de modificaciones a la iniciativa de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
 SEPTUAGESIMA CUARTA LEGISLATURA**

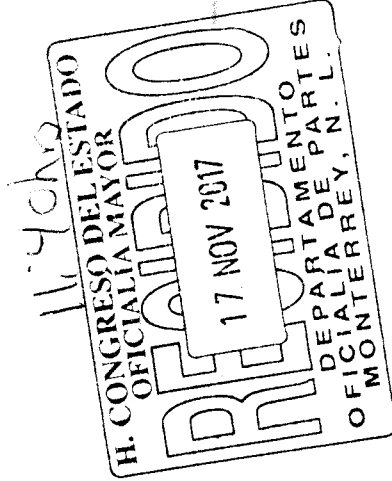
**Colonias Zona  
 Sur de la ciudad  
 de Monterrey**

Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey, conformado y representado por las Colonias:

COLONIA	PRESIDENTE Y REPRESENTANTE
Contry	Lic. Lourdes Garza Quepons de Hernández
Villa del Rio	Ing. Heber Zamarripa
Torremolinos	Sr Juana María Sustaita de Gómez
Arroyo Seco	Lic. Blanca Aurora Garza
Privada Contry	Lic. Linda Torres de Esquivel
Valle Primavera	Dr. Ramon Urbano Piña Lizarraga
Primavera 3º Sec	C. Lucia Escalante Hernández
Buenos Aires	Biol. Everardo Sánchez Camero
Contry San Juanito	Lic. Adriana Rosalinda Mares López
Brisas Residencial	C. Rosalina Jiménez López
Contry La Silla	Lic. Eugenio Flores Guajardo
Residencial Florida	Hortencia Maricela Veloquio Garcia
Fraccionamiento Florida	C. Josefina Mirella Hernández Flores
Narvarte	C. Luis Carlos Maldonado Cárdenas

Con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificación en la Calle Deimos No. 300, Colonia Contry en Monterrey, N.L., CP 64860 y correo electrónico: lulu.queponce@hotmail.com , y con el derecho que nos otorga el Artículo 8º de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, última reforma publicada en el D.O.F. el 15 de Septiembre 2017 y Artículo 160 Fracción V, IX y X de LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO última publicación en el D.O.F. 2 de Mayo 2017, Proponemos información y orientar acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que las disposiciones legales vigentes deben imponer a los proyectos, actuaciones y solicitudes que se propongan realizar en materia de crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos al Proyecto de

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN como lo expresamos a continuación.



Anexo 11247  
 21-NOV-2017



# Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

DIP. JESÚS ANGEL NAVA RIVERA	Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano	DIP. JOSÉ LUIS GARZA OCHOA
DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO IRACHETA		DIP. GABRIEL TLÁLOC CANTÚ CANTÚ
DIP. JOSÉ ARTURO SALINAS GARZA		DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ RAMÍREZ
DIP. HERNÁN SALINAS WOLBERG		DIP. ALICIA MARIBEL VILLALÓN GONZÁLEZ
DIP. MARCOS MENDOZA VÁZQUEZ		DIP. ROSALVA LLANES RIVERA
DIP. EUSTOLIA YANIRA GÓMEZ GARCÍA		DIP. GLORIA CONCEPCIÓN TREVIÑO SALAZAR
DIP. MERCEDES CATALINA GARCÍA MANCILLAS		DIP. ADRIÁN DE LA GARZA TIJERINA
DIP. DANIEL CARRILLO MARTÍNEZ		DIP. MARCO ANTONIO GONZÁLEZ VALDEZ
DIP. GUILLERMO ALFREDO RODRÍGUEZ PÁEZ		DIP. COSME JULIÁN LEAL CANTÚ
DIP. LAURA PAULA LÓPEZ SÁNCHEZ		DIP. EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUÍN
DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA		DIP. JUAN FRANCISCO ESPINOZA EGUÍA
DIP. LETICIA MARLENE BENVENUTTI VILLARREAL		DIP. KARINA MARLEN BARRÓN PERALES
DIP. MARCELO MARTÍNEZ VILLARREAL		DIP. JORGE ALÁN BLANCO DURÁN
DIP. JOSÉ LUIS SANTOS MARTÍNEZ		DIP. MARCO ANTONIO MARTÍNEZ DÍAZ
DIP. EVA MARGARITA GÓMEZ TAMEZ		DIP. EUGENIO MONTIEL AMOROSO
DIP. OSCAR ALEJANDRO FLORES ESCOBAR		DIP. SAMUEL ALEJANDRO GARCÍA SEPÚLVEDA
DIP. LILIANA TIJERINA CANTÚ		DIP. MARIELA SALDIVAR VILLALOBOS
DIP. LUDIVINA RODRÍGUEZ DE LA GARZA		DIP. FELIPE DE JESÚS HERNÁNDEZ MARROQUÍN
DIP. ALHINNA BERENICE VARGAS GARCÍA		DIP. RUBÉN GONZÁLEZ CABRIELES
DIP. OSCAR JAVIER COLLAZO GARZA		DIP. SERGIO ARELLANO BALDERAS
DIP. HÉCTOR GARCÍA GARCÍA		DIP. ÁNGEL ALBERTO BARROSO CORREA

# Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Atentamente:  
COLONIA  
Contry

## PRESIDENTES Y REPRESENTANTES

Lic. Lourdes Garza Quepons de Hdz.

[lulu.quepons@hotmail.com](mailto:lulu.quepons@hotmail.com)  
81-148-1090

Villa del Río

Ing. Heber Zamarripa  
[villadelrio2011@gmail.com](mailto:villadelrio2011@gmail.com)

Torremolinos

C. Juana María Sustaita de Gómez  
[arteramirezgarza@gmail.com](mailto:arteramirezgarza@gmail.com)

Arroyo Seco

Lic. Blanca Aurora Garza  
[blancaauroragarza@yahoo.com](mailto:blancaauroragarza@yahoo.com)

Privada Contry

Lic. Linda Torres De Esquivel  
[herlistorres@gmail.com](mailto:herlistorres@gmail.com)

Valle de la Primavera

Dr. Ramon Urbano Piña Lizarraga  
[rupl98@hotmail.com](mailto:rupl98@hotmail.com)

Primavera 3º Sec

C. Lucia Escalante Hernández  
[laprimaveramty@hotmail.com](mailto:laprimaveramty@hotmail.com)

Buenos Aires

Biol. Everardo Sánchez Camero  
[evano-02@hotmail.com](mailto:evano-02@hotmail.com)

Contry San Juanito

Lic. Adriana Rosalinda Mares López  
[amalis11@hotmail.com](mailto:amalis11@hotmail.com)

Brisas Residencial

C. Rosalina Jiménez López  
[rosyjim\\_lopez@hotmail.com](mailto:rosyjim_lopez@hotmail.com)

Contry La Silla

Lic. Eugenio Flores Guajardo

Residencial Florida

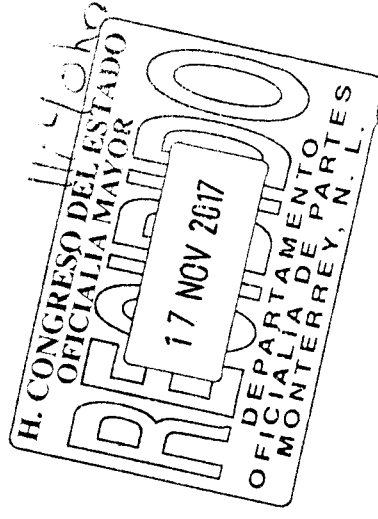
Hortencia Maricela Veloquio Garcia  
[maricelaveloquio@prodigy.net.mx](mailto:maricelaveloquio@prodigy.net.mx)

Fracc. Florida

C. Josefina Mirella Hernández Flores  
[mireya-hdz-flores@hotmail.com](mailto:mireya-hdz-flores@hotmail.com)

Narvarte

C. Luis Carlos Maldonado Cárdenas  
[lcmc77@hotmail.com](mailto:lcmc77@hotmail.com)



# Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>Del Programa Sectorial de Movilidad</p> <p><b>Artículo 78.</b> Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:</p> <p><b>III. Promover los Usos de suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;</b></p>	<p>Del Programa Sectorial de Movilidad</p> <p><b>Artículo 78.</b> Las políticas públicas para la movilidad urbana deberán cumplir con los principios establecidos en la presente ley, así como contemplar los lineamientos siguientes:</p> <p><b>III: Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades que determine los reglamentos de zonificación y usos de suelo municipal.</b></p>	<p>La limitada diversificación de movilidad urbana (transporte público eficiente, banquetas, ciclovías, etc.) Obliga a los ciudadanos a optar por utilizar solo el automóvil, causando la sobredemanda de estacionamientos.</p> <p>Consideramos prioritario destinar recursos importantes para la conexión de la ciudad en sus diferentes formas de movilidad para desincentivar el uso del automóvil y por ende los estacionamientos.</p>
---	---	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>Programa Sectorial De Espacios Públicos y Equipamiento Urbano</p> <p><b>Artículo 88.</b> El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a los lineamientos siguientes:</p> <p><b>XII.</b> En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad municipal tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.</p>	<p>Programa Sectorial De Espacios Públicos y Equipamiento Urbano</p> <p><b>Artículo 88.</b> El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a los lineamientos siguientes:</p> <p><b>VI.</b> Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, <b>NO PODRAN SER DESTINADOS A OTRO USO</b></p> <p><b>XII. SE ELIMINE .</b></p>	<p>Existe controversia en el <b>Art. 75 de LA LEY GENERAL Fracc. VI y XII.</b></p> <p><b>LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE</b></p> <p><b>ARTÍCULO 23.</b></p> <p>Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:</p>
--	---	---

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

		<p>V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;</p> <p>De igual forma sustentado por el Artículo 4º y 25º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</p>
--	--	---



## **Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey**

Dice Debe Decir Fundamento

<p>a ) Se considera compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos residenciales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana;</p>	<p>a) Se considera que debe haber una separación entre los usos Mixtos y Uso Habitacional Unifamiliar, de nos ser respetado se amenasaria la seguridad, salud y la integridad de las personas, así como se rebasarían la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y la movilidad urbana.</p>	<p><b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Artículo 4º</b> Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La Ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.</p> <p>Qué autoridad o dependencia quedará a cargo de definir que no son rebasadas la</p>
---	---	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

		<p>seguridad, servicios y movilidad, si actualmente TODAS SON REBASADAS.</p> <p>Quedaríamos expuestos a que se puedan comprar factibilidades y autorizaciones.</p>
--	--	--



# Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice Debe Decir Fundamento

<p>PENDIENTE</p> <p><b>Artículo 137.</b> A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:</p> <p>I. Áreas urbanas o urbanizadas;</p>	<p>PENDIENTE</p> <p><b>Artículo 137.</b> A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:</p> <p>I. Áreas urbanas o urbanizadas;</p>	
---	---	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
<p>II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y</p> <p>III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:</p> <p>a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;</p> <p>b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;</p>	<p>II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y</p> <p>III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:</p> <p>a) Por causa de preservación ecológica; decretadas por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;</p> <p><b>b) Por prevención de riesgo; Conforme a lo previsto en los Artículos 178 y 179 de esta Ley</b></p>	<p>Nos oponemos a que se elimine el inciso b) del <b>Artículo 137</b> donde cita: <b>“Por prevención de riesgo; Conforme a lo previsto en los Artículos 178 y 179 de esta Ley”</b></p>

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
c) Por altos riesgos no mitigables; y	c) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y  d) Por altos riesgos no mitigables; <b>Conforme a lo previsto en los Artículos 178 y 179 de esta Ley.</b>  e) En pendientes mayores al 45%, solamente en la porción en que tenga esa pendiente mayor, pudiendo ser urbanizable el resto del predio.	Nos oponemos a que se elimine el complemento del inciso c) del <b>Artículo 137</b> donde cita: <b>“Conforme a lo previsto en los Artículos 178 y 179 de esta Ley”</b>



## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionalista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto. En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.</p>	<p>Previa revisión del predio y asegurando que no haya sido alterado por relleno se procedería a solicitar las medidas de mitigación aplicables elaboradas por un profesionalista especialista en la materia o un técnico autorizado por el consejo técnico geológico o hidrometeorológico CIUDADANO constituido para este efecto. No permitiéndose construcción alguna en zonas de alto riesgo con pendientes arriba de 22º grados o su equivalente del 45% por ciento</p>	<p>LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE Es el deterioro ecológico</p>
--	---	---

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.</p>	<p>, bajo ninguna justificación de mitigación de riesgos, estudio geológico, estudio hidrológico, estudio de estabilidad de taludes.</p>	
---	--	--

# Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>DENSIDAD</p> <p><b>Artículo 139.-</b> El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 86 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de éste, estos aprovechamientos se clasifican como sigue:</p>	<p>DENSIDAD</p> <p><b>Artículo 139.-</b> El suelo y las edificaciones que se construyen sobre las zonas primarias mencionadas en el artículo 86 de esta Ley, se clasifican a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de éste, estos aprovechamientos se clasifican como sigue</p>	
---	--	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>I. Según los usos del suelo en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Habitacional</b>;</li> <li>b) Comercial;</li> <li>c) Servicios;</li> <li>d) Industrial;</li> <li>e) Agropecuario;</li> <li>f) Forestal; y</li> <li>g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.</li> </ul> <p>II. Según los destinos del suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Espacios abiertos y áreas verdes;</li> </ul>	<p>I. Según los usos del suelo en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Habitacional Unifamiliar</b></li> <li>b) <b>Habitacional Multifamiliar</b></li> <li>c) Comercial;</li> <li>d) Servicios;</li> <li>e) Industrial;</li> <li>f) Agropecuario;</li> <li>g) Forestal; y</li> <li>h) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.</li> </ul> <p>II. Según los destinos del suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Espacios abiertos y áreas verdes;</li> </ul>	<p>Es necesario precisar en los usos de suelo el concepto de <b>HABITACIONAL UNIFAMILIAR</b> para que no sea factible legalmente el intercambio del concepto con el de <b>HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b>.</p>
---	--	---



## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice Debe Decir Fundamento

<p>b) Infraestructura y obras complementarias;  c) Equipamiento urbano;  d) Vialidad y obras complementarias; y  e) Mixto.  d) Industrial;  e) Agropecuario;  f) Forestal; y  g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.  II. Según los destinos del suelo:</p>	<p>b) Infraestructura y obras complementarias;  c) Equipamiento urbano;  d) Vialidad y obras complementarias; y  e) Mixto.  d) Industrial;  e) Agropecuario;  f) Forestal; y  g) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.  II. Según los destinos del suelo:</p>	
--	--	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
<p>a) Espacios abiertos y áreas verdes;                      b) Infraestructura y obras complementarias; c) Equipamiento urbano;                      d) Vialidad y obras complementarias; y                      e) Mixto.</p>	<p>a) Espacios abiertos y áreas verdes;                      b) Infraestructura y obras complementarias; c) Equipamiento urbano;                      d) Vialidad y obras complementarias; y                      e) Mixto.</p>	

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice Debe Decir Fundamento

<p style="text-align: center; margin: 0;"><small>DENSIDADES</small></p> <p><b>Artículo 141.-</b> En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea; II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;</p>	<p style="text-align: center; margin: 0;"><small>DENSIDADES</small></p> <p><b>Artículo 141.-</b> En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas: I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea; II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;</p>	
---	---	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice Debe Decir Fundamento

<p>III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;</p> <p>IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;</p> <p>V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;</p> <p>VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;</p> <p>VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;</p> <p>VIII. Densidad Tipo H: hasta 90 noventa viviendas por hectárea;</p>	<p>III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;</p> <p>IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;</p> <p>V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;</p> <p>VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;</p> <p>VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;</p> <p>VIII. Densidad Tipo H: hasta 90 noventa viviendas por hectárea;</p>	<p style="text-align: right;">21</p>
--	--	--------------------------------------

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
<p>IX. Densidad Tipo I: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea;</p> <p>X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;</p> <p>En las zonas de consolidación,</p> <p><b>XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea;</b></p> <p><b>XII. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.</b></p>	<p>IX. Densidad Tipo I: hasta 120 ciento veinte viviendas por hectárea;</p> <p>X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;</p> <p>En las zonas de consolidación, <b>ELIMINAR</b></p> <p><b>ELIMINAR</b></p>	<p>La densidad de 150 viviendas por hectaria ya es alta, por lo que nos oponemos a que se eleve, por arriba de 150.</p> <p>dado que no se cuenta con las infraestructura de movilidad y de servicios como drenaje pluvial, sanitario, agua y electricidad. Y se impactara gravemente la eficiencia y eficacia de los mismos.</p>

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice

Debe Decir

Fundamento

<p>CASINOS</p> <p><b>Artículo 142.-</b> Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la</p>	<p><b>Artículo 142.-</b> Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.</p>	<p>En la Ley actual están prohibidos en el <b>Artículo 127 BIS.</b></p> <p>A raíz que los casinos o casas de apuestas se establecieron en nuestra área metropolitana de Monterrey se han susitado los siguientes hechos:</p> <p><b>1.-</b> Un incremento importante en la LUDOPATIA (adicción al juego) entre la población que acude a los casinos.</p> <p><b>2.-</b> Un deterioro en la integración familiar, cultural y de superación personal de los usuarios.</p> <p><b>3.-</b> Afectación y pérdida de patrimonio de las personas y familias Regiomontanas.</p>
---	--	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
<p>dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.                      Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales.                      Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los.</p>		<p>4.- Detrimiento en la salud mental y psicológica de los usuarios.                      5.-Detrimiento laboral de los usuarios y pérdida de horas hombre.</p> <p><b>Por lo que nos oponemos rotundamente a que se LEGALICEN tanto en zonas residenciales como en zonas comerciales.</b></p>

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice Debe Decir Fundamento

<p>Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos</p>		
--	--	--



## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice Debe Decir Fundamento

<p>VIGENCIAS  <b>Artículo 292.-</b> Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:</p> <p>I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes <b>no</b> tendrán vencimiento.</p>	<p>VIGENCIAS  <b>Artículo 292.-</b> Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:</p> <p>I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes <b>tendrán un vencimiento de 5 años.</b></p>	<p>Consideramos que la vigencia de los permisos de construcción deben de tener vigencia ya que la dinamica urbana del entorno siempre esta cambiando, algo que hoy es factible quizá en 5 o mas años ya no lo sea.</p>
--	--	--

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
<p>DE LOS POLIGONOS DE ACTUACIÓN</p> <p><b>Artículo 344.-</b> LOS polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los planes, o se soliciten por particulares, establecerán:</p> <p>V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, atendiendo al principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios que implique,</p>	<p><b>Artículo 344.-</b> Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los planes, o se soliciten por particulares, establecerán:</p> <p>V. El origen de los recursos necesarios para su ejecución y, en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva, atendiendo al principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios que implique;</p>	<p>El impuesto que se le cobraría sería utilizado para compensar el impacto que se tendría en la infraestructura de la zona como es el drenaje pluvial, sanitario, servicios de agua, energía eléctrica, movilidad, espacios públicos y áreas verdes.</p>

## Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey

Dice	Debe Decir	Fundamento
<p><b>pudiendo al efecto contemplar la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;</b></p>	<p><b>debiendo al efecto cobrar la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad y los derechos por cooperación para obras públicas que regula la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León;</b></p>	