



INSTRUCTIVO

A DESARROLLOS STRAND, S.A.P.I. DE C.V.,

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES
EN: NOVENA AVENIDA, NÚMERO 503, COLONIA CUMBRES PRIMER SECTOR
EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-FLDA-000231-23-02, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a 04-cuatro de julio de 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000231-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada por los C.C. RUBÉN LEVI USECHE RODRÍGUEZ (como apoderado de DESARROLLOS STRAND, S.A.P.I. DE C.V.), [REDACTED] (como apoderado de [REDACTED]), copropietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA LUIS ELIZONDO (antes RÍO YAQUI), SIN NUMERO, COLONIA MÉXICO, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número (70) 31-189-002, solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,638.00 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-FLDA-000231-23-02, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que los C.C. RUBÉN LEVI USECHE RODRÍGUEZ (como apoderado de DESARROLLOS STRAND, S.A.P.I. DE C.V.), [REDACTED] como apoderado de [REDACTED], copropietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA LUIS ELIZONDO (antes RÍO YAQUI), SIN NUMERO, COLONIA MÉXICO, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número (70) 31-189-002, presentaron solicitud oficial, a través de la cual, pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,638.00 metros cuadrados, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.



SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño; de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, fracción II:

A) Fracciones I y II, inciso a). - Solicitud correspondiente. -

- Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO**, para el predio ubicado en Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, colonia México, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 31-189-002, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

B) Fracciones I y II, Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia de acuerdo de factibilidad.

- Presenta Escritura Pública Número 4,156-cuatro mil ciento cincuenta y seis, de fecha 03-tres de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al Contrato de Compra-Venta de Inmuebles, a favor de los señores [REDACTED] respecto a los inmuebles con expediente catastral 70) 31-189-002 v 70) 31-189-003. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [REDACTED]
- Presenta copia de Instructivo y Plano de Resolución de Fusión de Lotes con número de oficio 10488/SEDUE/2019, emitidos dentro del expediente S-060/2019, en el que se aprobó la fusión en 01-una porción de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 31-189-002, con una superficie de 182.00 m², 468.00 m² y 70) 31-189-003 con una superficie de 728.00 m², 130.00 m² y 130.00 m², para formar un Lote con una superficie de 1,638.00 m² asignándosele el expediente catastral 70) 31-189-002. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, mediante el acta fuera de protocolo 088/36,737/19, de la Notaría Pública número 88-ochenta y ocho; inscrita bajo el número 4456, volumen 121, Libro 90, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de julio de 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta Escritura Pública Número 4,500-cuatro mil quinientos, de fecha 08-ocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la formalización para la transmisión del inmueble por aportación de capital pagado en especie de las acciones suscritas, donde los señores [REDACTED] su esposa [REDACTED] y la señora [REDACTED] en representación del señor [REDACTED] como "LOS ENAJENANTES"



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

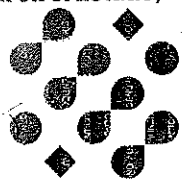
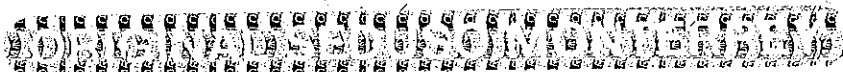
y por otra parte el señor Rubén Levi Useche Rodríguez, en representación de la persona moral denominada "Desarrollo Strand, S.A.P.I. de C.V.", como "EL ADQUIRIENTE", Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [redacted]

- Presenta Escritura Pública Número 4,545-cuatro mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al Contrato de Donación a Título Gratuito entre Cónyuges, donde compareció [redacted] "El Donante" a favor de [redacted] "La Donataria", Respecto al lote identificado con el expediente catastral 70) 31-189-002. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [redacted]
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente, son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracciones I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI y el artículo 156 BIS I fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

C) Fracciones I y II, inciso c) Acreditación de la personalidad jurídica. -

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4,362-cuatro mil trescientos sesenta y dos, de fecha 03-tres de mayo de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a la constitución de la sociedad denominada "DESARROLLO STRAND, S.A.P.I. de C.V.", Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con folio mercantil electrónico N-2019036868, de fecha 17-dieciséis de mayo de 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,702-cinco mil setecientos dos, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual, el señor [redacted] otorgó un Poder Limitado con todas las Facultades Generales de Administración y Pleitos y Cobranzas, a favor del señor Rubén Levi Useche Rodríguez, respecto al lote con expediente catastral 70) 31-189-002.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,704-cinco mil setecientos cuatro, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado;



mediante la cual, la señora [REDACTED] otorgó un Poder Limitado con todas las Facultades Generales de Administración y Pleitos y Cobranzas, a favor del señor Rubén Levi Useche Rodríguez, respecto al lote con expediente catastral 70) 31-189-002.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,729-cinco mil setecientos veintinueve, de fecha 20-veinte de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual, la señora [REDACTED] otorgó un Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio a favor del señor Edelmiro Guerra González, respecto al lote con expediente catastral 70) 31-189-002.
- Presenta Carta Poder Simple, mediante la cual el C. [REDACTED] copropietario del inmueble ubicado en la Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, Colonia México, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 31-189-002, otorgó poder a favor de la C. [REDACTED]; y como testigos la C. [REDACTED]
- Presenta Carta Poder Simple, mediante la cual el C. Rubén Levi Useche Rodríguez, apoderado de la sociedad denominada "Desarrollo Strand, S.A.P.I. de C.V.", copropietaria del inmueble ubicado en la Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, col. México del municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 31-189-002, otorgó poder a favor de la C. [REDACTED] y como testigos la C. [REDACTED]
- Presenta Carta Poder Simple, mediante el cual el C. [REDACTED] representante legal de la C. [REDACTED] copropietaria del inmueble ubicado en la Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, Colonia México, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 31-189-002, otorgó poder a favor de la C. [REDACTED] y como testigos la C. [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (copropietario), con número [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Rubén Levi Useche Rodríguez (apoderado de la sociedad denominada "Desarrollo Strand, S.A.P.I. de C.V." (Copropietaria), con número [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (propietaria), con número [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (apoderado de [REDACTED] (copropietaria)), con número [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (gestor), con número de [REDACTED]



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (testigo), con número de [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (testigo), con número de [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VII y el artículo 156 BIS I fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

D) Fracciones I y II. Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, colonia México, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 31-189-002.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032325 de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y lineamientos.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracciones V y IV y el artículo 156 BIS I fracciones II y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

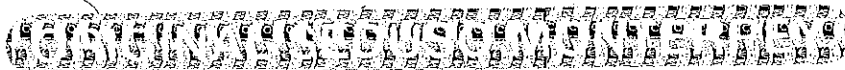
E) Fracciones I y II. Inciso e).- Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción I y V y el artículo 156 BIS I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

F) Fracción I inciso f). Pago de derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.



Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción IV y 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

G) Fracción I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de Recibo de Impuesto Predial 2024-dos mil veinticuatro con Folio 387H-695 con fecha de pagado 09-nueve de enero de 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-189-002, ubicado en la Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, Colonia México, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VIII y 156 BIS I fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.
- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en las fracciones I y II, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;
- Presenta 14-catorce fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 10-diez fotografías interiores).
- X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,
- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de Noveña Avenida, Número 503, Colonia Las Cumbres Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por Servicios de Agua y Drenaje, con periodo de facturación del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.
- XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.
- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante cd.

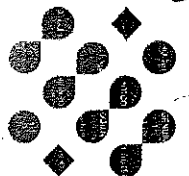
Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen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

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

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

7/21

16056



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

- IX. Copia simple de comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- X. El pago de derechos municipales correspondientes;
- XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en las fracciones I y II del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción VIII, IX, X y XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

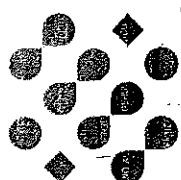
Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

3. Otros documentos.

- No se presentan otros documentos para el predio ubicado en la Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui) Sin Número, Colonia México, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 319, fracción XI, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y



CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), 148 fracción I, 308 fracción II, 310 fracción II inciso a), 311 fracción II incisos a) a la e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101, fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por los **C.C. RUBÉN LEVI USECHE RODRÍGUEZ** (como apoderado de **DESARROLLOS STRAND, S.A.P.I. DE C.V.**), [REDACTED] (como apoderado de [REDACTED] copropietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA LUIS ELIZONDO (antes RIO YAQUI), SIN NUMERO, COLONIA MÉXICO, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral número **(70) 31-189-002**, mediante la cual, pretenden obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,638.00 metros cuadrados** y demás requisitos necesarios, se procedió a su revisión.

TERCERO. - Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral **(70) 31-189-002**, es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

1.- ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01), el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE MEJORAMIENTO TIPO C**; en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL** se considera como **CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, c. MOVILIDAD, d. Las anteriores condiciones no aplicaran para la vivienda unifamiliar y e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMAS APLICABLES**, mientras que para los usos de **COMERCIO Y SERVICIO** se considera como **CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMAS APLICABLES**.

Es importante señalar que de acuerdo al Plan Parcial Distrito Tec, se menciona lo siguiente:

2

10
Xl



"...5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del Distrito Tec:

Mejoramiento Tipo C: zonas ubicadas en calles subcolectoras en las que se busca un desarrollo compacto y de usos mixtos, conectado a través de un espacio público renovado, que contenga los elementos de una calle completa, fomentando la movilidad no motorizada y la accesibilidad a comercio y servicios en cercanía. En estas zonas será posible acceder a aprovechamientos optativos para el incremento de altura, mediante la participación en la mejora de la imagen urbana, seguridad, infraestructura y espacio público.

Cabe destacar que de acuerdo a lo establecido al artículo 169, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones: ...VII. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de **16.00 metros como mínimo** con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con una tolerancia del 10.0%."

Tomando en consideración la clasificación de vías subcolectoras interiores, de acuerdo a lo señalado en el **PLANO 13. ESTRUCTURA VIAL** aprobado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece que la **Avenida José Alvarado** se clasifica como **VIALIDAD SUBCOLECTORA**, teniendo un ancho de 19.00 metros. Lo que cumple con la clasificación de **CALLES COMPLETAS**.

Condiciones para las Zonas no determinadas de Conservación

De acuerdo al apartado **6.2.3 Zonas de Mejoramiento Tipo C (Calles completas)** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numerales:

"...3. En los predios ubicados frente a Calles Completas, para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a. **Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas**, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.

b. **Que no amenacen la salud de las personas**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la Secretaría Estatal de Salud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 99, 100, 102, 102, 103, 104, 106 y demás aplicables de la Ley Estatal de Salud.

c. **Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable, factibilidad o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.



d. **Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio**, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.

e. **Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.**

"...4. Se podrán densificar los predios e inmuebles en esta zona, siempre y cuando:

- a. **No amenacen la seguridad e integridad de las personas**, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.
- b. **No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- c. **No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio**, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.
- e. **Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás aplicables.**

"...5. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que les corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes."

Es importante señalar que de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, menciona lo siguiente:

Artículo 111. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:

- I. La zonificación primaria tendrá una visión de mediano y largo plazo, en la que se determinará:
 - a) Las áreas conforme al artículo 136 de esta Ley;
 - b) Las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; y
 - c) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva.



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

II. La Zonificación Secundaria, se determinará en las matrices de compatibilidad que se contemplen en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

a) En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, estableciendo:

1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados;
2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; y
3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

b) En las zonas que no se determinen de Conservación:

1. Se considerarán 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;
2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos; y
3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Artículo 141. 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 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 Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

En las zonas de No Conservación, se regulará de acuerdo a lo siguiente:

a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

b) El artículo 141 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que son incompatibles con los usos residenciales, aquellos usos comerciales o industriales, que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y por lo tanto se negará el permiso respectivo o bien se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo, por lo tanto en congruencia con dicha disposición, los usos del suelo y edificación prohibidos en el Distrito son los usos... además de lo que al respecto establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



c) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;

d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

2.- LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA ZONAS DE MEJORAMIENTO TIPO C (CALLES COMPLETAS)

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las zonas de **Mejoramiento tipo C** dentro del **Distrito Tec**, se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 31-189-002, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

6.2.3 Zonas de mejoramiento tipo C (Calles Completas)

Los lineamientos a aplicar, en esta zona son los siguientes:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. En las edificaciones ubicadas en zonas de mejoramiento tipo C, se sujetarán a las siguientes alturas:
 - a. En Calles Completas, será de hasta 5 niveles.

Los promotores o desarrolladores podrán acceder de manera optativa a una mayor altura de edificaciones, debiendo mitigar los impactos generados por dicho incremento y garantizar las condiciones de seguridad, movilidad, imagen urbana y del espacio público conforme a lo establecido en el presente programa parcial.

Altura máxima optativa:

- a. En Calles Completas, será de hasta 10 niveles

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la fracción XI del artículo 91 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; los promotores o desarrolladores interesados que se beneficien de este aprovechamiento optativo, deberán mitigar los impactos generados por dicho beneficio, a través del financiamiento de las acciones para el mejoramiento de las capacidades de las infraestructuras y del espacio público.

El mecanismo para acceder de forma optativa a este incremental en altura, será a través del Fideicomiso Distrito Tec mediante la aportación previo a la expedición de la licencia respectiva.

En los predios donde aplique el incremento de altura optativa, se deberá respetar el COS y CAV, establecido en el presente Programa Parcial y demás disposiciones que le sean aplicables.

La opción de la altura máxima optativa podrá ser solicitada y aplicada una vez que dicha figura esté presente en la Ley y Reglamentos que establezcan las condiciones, procedimientos y faculten la aplicación.



**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA DE MEJORAMIENTO TIPO C
(dando frente a la Avenida Luis Elizondo (antes Río Yaqui))**

Superficie a Dictaminar:	1,638m ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	*
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	05-cinco niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00-cuatro metros
Densidad	CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, c. MOVILIDAD, d. Las anteriores condiciones no aplicaran para la vivienda unifamiliar y e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMAS APLICABLES

* El Coeficiente de Utilización del Suelo será determinado por la cantidad del Coeficiente de Ocupación del Suelo en metros cuadrados multiplicado por el número de niveles permitido.

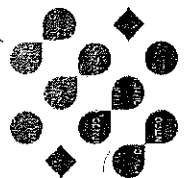
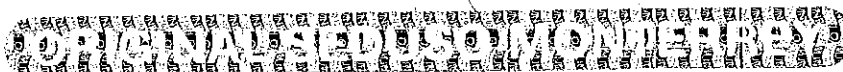
Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec vigente.

Artículo 39.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4- cuatro metros. 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 48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.



Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.:

"Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano..."

"...Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

Fracción II, Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

3.- ESTACIONAMIENTO DISTRITO TEC.

De acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numeral 6:

El **requerimiento de cajones de estacionamiento**, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:

- a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento.

El cual podrá ser solucionado al interior del predio

En predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente.

Las sendas o parques lineales, ya construidas o habilitadas, deberá ser entregadas a la Secretaría de Servicios Públicos, previo al inicio de operaciones o funcionamiento del establecimiento o edificación que se trate, quien expedirá el oficio de recepción correspondiente.

- b. De conformidad con la demanda que se determine en el **estudio de Movilidad** correspondiente, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.

- c. **Mediante programa de movilidad**, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.

Conforme al **Artículo 47** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

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

Conforme al **Artículo 102** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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-quince cajones** de estacionamiento, será necesario **presentar estudio de impacto vial**.

Conforme al **Artículo 37** del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

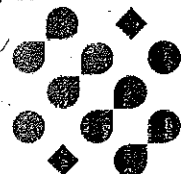
4.- ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al **artículo 4 fracción III** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el **artículo 72** del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento el proyecto arquitectónico.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo



legalmente establecido, motivo por lo que, de conformidad con los artículos 310, fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículos 156 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, c. MOVILIDAD, d. LAS ANTERIORES CONDICIONES NO APLICARÁN PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR y e. LAS DEMÁS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMÁS APLICABLES**, mientras que para los usos de **COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMÁS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMÁS APLICABLES**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número **(70) 31-189-002**, el cual cuenta con una superficie de **1,638.00 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, c. MOVILIDAD, d. LAS ANTERIORES CONDICIONES NO APLICARÁN PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR y e. LAS DEMÁS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMÁS APLICABLES**, mientras que para los usos de **COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMÁS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMÁS APLICABLES**, respecto el inmueble ubicado en la **AVENIDA LUIS ELIZONDO (antes RÍO YAQUI), SIN NUMERO, COLONIA MÉXICO, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el expediente catastral número **(70) 31-189-002**, que cuenta con una superficie de **1,638.00 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

SEGUNDO. Esta Resolución **NO autoriza el uso de suelo, construcción ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, ya que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia**, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de lo contrario deberá dar cumplimiento al artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el caso de ser aplicable.



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en la presente resolución.

5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que: *"Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio"*.

6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36, párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

7. 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.

8. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a lo establecido en la presente resolución.

9. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

10. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un



aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

11. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo, de las áreas correspondientes adscritas a ésta Secretaría. (se evaluará según proyecto).

12. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

13. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

14. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.

15. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. La factibilidad de uso de suelo y la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece que: *"La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de*



OFICIO No. : SEDUSO/02690/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000231-23-02

conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional".

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL CONDICIONADO A:** a. SEGURIDAD, b. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, c. MOVILIDAD, d. LAS ANTERIORES CONDICIONES NO APLICARÁN PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR y e. LAS DEMÁS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMÁS APLICABLES, mientras que para los usos de **COMERCIO Y SERVICIOS CONDICIONADO A:** a. SEGURIDAD, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMÁS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMÁS APLICABLES, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/IBS/JPDB

La que le notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 8:31 horas del

día 10 del mes de julio del año 2024

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Vanessa Beltran Maldonado

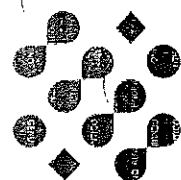
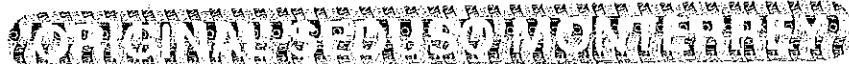
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 214203

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACION [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000231-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre. Página 2: 1. Nombre, 2. Numero de inscripción. Página 3: 1. Nombre, 2. Numero de inscripción. Página 4: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 10: 1. Nombre. Página 20: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	