



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE "DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI", S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: AVENIDA JOSÉ VÁSCONCELOS No. 404, INTERIOR 501 CENTRO, DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo citado, relativo a la presente solicitud se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, el expediente administrativo mencionado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 31-treinta y un días de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. **Javier Guadalupe Fernández Moreno**, ostentado como Representante legal de "DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI", S.A. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CUMBRES MADEIRA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **70)83-445-001**, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR) Y COMERCIO**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **4,858.775 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-FLDA-000030-24-02**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 311 fracciones:

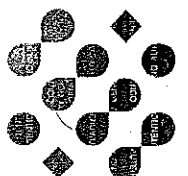
I y II. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio del predio ubicado en Avenida Cumbres Madeira Sin Número, Fraccionamiento Cumbres La Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 83-445-001.

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; el artículo 164 fracción I y el artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 36,814-treinta y seis mil ochocientos catorce, de fecha 31 treinta



y un días del mes de mayo del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla-Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene **CONTRATO DE COMPRA VENTA** de Inmueble con expediente catastral **70) 83-445-001**, el cual se ubica en el **Fraccionamiento Cumbres La Joya en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, con una superficie de **4,858.77 m²**; a favor de la sociedad mercantil denominada **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V."** representada en este acto por su Administrador Único el señor **Javier Guadalupe Fernández Moreno** como la parte compradora. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 9655, Volumen 300, Libro 387, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho.

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.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción 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.

I y II Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 4,035**-cuatro mil treinta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, ante el Licenciado y Contador Público César González Cantú Notario Público titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene **LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL** denominada **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V."**, donde se designa como **Administrador Único** al señor **Javier Guadalupe Fernández Moreno** con la facultad de los siguientes poderes: a) Poder General Amplísimo para Pelitos y Cobranzas con Clausula Especial, b) Poder General Amplísimo para Representación Laboral, c) Poder General Amplísimo para Actos de Administración, d) Poder General de Trámites Aduanales, e) Poder Cambiario, f) Poder General para Actos de Dominio, k) Facultades de Delegación y n) Administración Personal. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León con el folio mercantil electrónico número 125315*1 con fecha del 10-diez días del mes de marzo del año 2011-dos mil once.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 76,704**-setenta y seis mil setecientos cuatro, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; que consta que el señor Javier Guadalupe Fernández Moreno en representación de la sociedad denominada **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V."** ocurre a otorgar **Poder Especial Para Actos de Administración** a favor de [REDACTED] e [REDACTED]

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. **Javier Guadalupe Fernández Moreno**, con código de identificación [REDACTED] (Administrador Único de la Sociedad denominada **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V."**)

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] (Apoderado Legal)

Lo que cumple 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.



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

• Presenta **plano de localización** del inmueble ubicado en la Avenida Cumbres Madeira Sin Número, Fraccionamiento Cumbres La Joya, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 83-445-001.

• Presenta **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000032945 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro **por concepto de ingreso correspondiente** al trámite de Factibilidad y Lineamientos, asignando el número de expediente Folio L-FLDA-000030-24-02.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción 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.

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 de localización** (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

• El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

• El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento.

• Por otra parte, deberá anexar recibo del pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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.

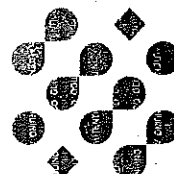
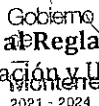
I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.

• Presenta copia simple de **recibo de Impuesto Predial** de fecha 12-doce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro con **Folio LINEA-352061** expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto Impuesto Predial del **03-tercer al 06-sexto bimestres 2024-dos mil veinticuatro**, e identificado con el expediente catastral 70) 83-445-001.

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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el



Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS** respectivamente, con las 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 interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- 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;
- 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 **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

• Presenta copias simple de **Instructivo de Proyecto Ejecutivo** con Número de Oficio 6376/SEDUE/2017, con expediente administrativo Número F-048/2016, de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, **aprueba el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios de Comercial de Servicios de Urbanización Inmediata denominado "Cumbres La Joya"**.

• Presenta copias simple de **instructivo y Plano de Ventas** con Número de Oficio 7438/SEDUE/2017, con expediente administrativo Número F-033/2017, de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, **aprueba la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios de Comercial de Servicios de Urbanización Inmediata denominado "CUMBRES LA JOYA"**, en donde el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 83-445-001 con superficie de 4,858.775 m2, se le señala el **Uso de Suelo Comercial**. Los cuales se encuentran inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León/bajo el Número 3, Volumen 180, Libro 1, Sección Fraccionamiento, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho.

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;

Monterrey
2021 2024

4/18

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL,
COMERCIO Y EMPLEO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores), impresas a color.

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 correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respectó al periodo del 29-veintinueve de febrero al 31-treinta y uno de marzo del 2024-dos mil veinticuatro con dirección de Avenida José Vasconcelos Número 404, en el Centro, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 (Disco Compacto).

Quando 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.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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;

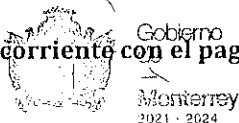
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 licencia de construcción expedida 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;

• Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite se solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

• Presenta copias simple de instructivo y Plano de Ventas con Número de Oficio **7438/SEDUE/2017**, con expediente administrativo Número **F-033/2017**, de fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, **aprueba la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios de Comercial de Servicios de Urbanización Inmediata denominado "CUMBRES LA JOYA"**, en donde el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 83-445-001 con superficie de 4,858.775 m2, se le aprueba **el Uso de Suelo Comercial**. Los cuales se encuentran Inscritos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3, Volumen 180, Libro 1, Sección Fraccionamiento, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho.

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



Gobierno
Monterrey
2021 - 2024

6/18



OFICIO No.: SEDUSO/02805/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000030-24-02

- Presenta copia simple de **recibo de pago del Impuesto Predial** de fecha 12-doce días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con Folio LINEA-352061 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto Impuesto Predial del 03-tercer al 06-sexto bimestres 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral 70) 83-445-001.

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores), impresas a color.

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

- Presenta copia simple de **Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 29-veintinueve de febrero al 31-treinta y uno de marzo del 2024-dos mil veinticuatro con dirección de Avenida José Vasconcelos Número 404, en el Centro, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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 Disco Compacto.

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.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

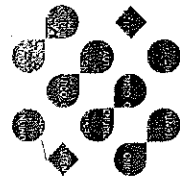
CONSIDERANDO:

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, incisos a) y b), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

7/18

16233



para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I, II, 14 fracción I, punto 1.1, II, puntos 2.1 al 2.6, exceptuando los usos señalados como prohibidos, 15 fracción I y II, 36, 39, 42, 45, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 156BIS I, 164 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. ANÁLISIS TÉCNICO.

1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Que de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que menciona que: "Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles". Por lo que, tomando en consideración el Oficio DPT 1589/2024, de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, en el cual señala lo siguiente "(...)Dicho lo anterior, el predio en cuestión se encuentra colindante de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, con la Delegación Poniente y con el Distrito Urbano Cumbres Poniente, frente a la vialidad pública denominada Cumbres Madeira, que está determinada, como una zona de Corredor Urbano de Mediano Impacto-(CMI), y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, se determinan como permitidos, entre otros el uso de suelo habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar y algunos usos comerciales y de servicios para los Corredores Urbanos de Mediano Impacto".

Así mismo de acuerdo con el instructivo, con número de oficio 6376/SEDUE/2017 y número de expediente F-048/2016, aprobado en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, referente a la aprobación del Proyecto ejecutivo del Fraccionamiento Cumbres La Joya, según lo establece en el acuerdo Tercero, número 1. Zonificación: "Para la porción colindante.... Y para la porción colindante a la Avenida Cumbres Madeira se considera como Corredor de Mediano Impacto (CMI)".

Visto lo anterior y de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinze días del mes de Agosto del año 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de zonificación secundaria E-05 B, a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el plan antes citado y al oficio DPT 1589/2024 de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, dando frente a la **Avenida Cumbres Madeira** clasificada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**; en el cual los usos solicitados para **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO** se describen su compatibilidad en la siguiente tabla:

COMPATIBILIDAD DE USOS EN (CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO

GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m ² por vivienda)	Condicionado
	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES		

Monterrey
 2021 2024



COMERCIO	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido	
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (doméstica y de oficina)	Permitido	
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido	
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido	
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido	
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y cinematográficos	Permitido	
	2.2.7	Dulcerías	Permitido	
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	
	2.2.9	Florerías y Arreglo florales	Permitido	
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido	
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido	
	2.2.12	Librerías, Revistarías y Papelerías	Permitido	
	2.2.13	Marcos y molduras, espejos y lunas	Permitido	
	2.2.14	Mercerías	Permitido	
	2.2.15	Música grabada, Vídeos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido	
	2.2.16	Ópticas	Permitido	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios, Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido	
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido	
	2.2.20	Viveros	Permitido	
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES			
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1,2.2,2.3.4,3.1 (Excepto los numerales 3.1.3,3.1.4,3.1.12),3.4.4,3.4.5,3.4.7,3.4.2,3.9,3.15.3,3.17.4,3.18.10)		Permitido
2.3.2	Mercado Popular		Condicionado	
2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio		Condicionado	
2.3.4	Tiendas de conveniencia		Permitido	
2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS O INFLAMABLES				
2.4.1	Gasolineras		Condicionado	
2.5. VENTA DE MATERIALES				
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina		Condicionado	
2.5.2	Ferreterías, Tlapelerías; Plomerías		Condicionado	
2.5.3	Vidrierías		Condicionado	
2.5.4	Para la construcción y decoración		Condicionado	
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS				
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas		Condicionado	
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas		Permitido	
2.6.3	Máquinas e Implementos agrícola, para la industria, construcción, etc.		Condicionado	
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices		Condicionado	
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas		Condicionado	



Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

Ahora bien, al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; mismo que se marca en el punto III del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos de suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso de suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona



indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** le son aplicables los **Requerimientos II, III y IV** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: **II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.**

2. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, **Poniente**, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 83-445-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
(frente a la Avenida Cumbres Madeira)**

Superficie a Dictaminar: 4,858.775 m ²	
Lineamientos	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15

De conformidad con el artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan".

Por lo que la aplicación para los primeros 50-cincuenta metros de fondo será lo siguiente:

Densidad en CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (50.00 m. de área influencia)	
Número de Niveles (Máximo)	10-diez NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	120 viv/ha
Densidad Neta	*160 viv/ha

*Para el CMI-Corredor de Mediano Impacto en el área de influencia de 50.00 metros de fondo donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 120 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta 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" resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 120 viviendas por hectárea, entre el 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 160 viviendas por Hectárea.

Monterrey
2021 - 2024

11/18

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano

16235



Para el resto del predio se aplica la **D7-Densidad Siete**, pasando el área de Influencia de los 50 metros de fondo del Corredor donde se encuentra el predio que nos ocupa, que corresponde la aplicación de una **densidad bruta de 67 viv/ha.**, y de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " *En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta 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*" resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 67 viviendas por hectárea entre el 0.75 (factor), da como resultado una **densidad neta de 89.33 viviendas por hectárea.**

Densidad en D7-DENSIDAD SIETE	
Número de Niveles (Máximo)	04-cuatro NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	67 viv/ha
Densidad Neta	*89.33 viv/ha

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...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 la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados 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, 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..."

ARTICULO 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.

Deberá dar cumplimiento a lo indicado en el **Artículo 210** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

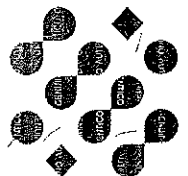


Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: numeral XII, Párrafo 10; "En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. 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. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
1.1. VIVIENDA		
1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por cada vivienda
1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m ² por vivienda)	1.2 cajones por cada vivienda
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 25 m ²
2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES		
2.2.1	Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (doméstica y de oficina)	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.9	Florerías y Arreglo florales	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.12	Librerías, Revistarías y Papelerías	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.13	Marcos y molduras, espejos y lunas	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios, Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 25 m ²
2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 25 m ²



2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 40 m2
2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
2.3.1	Locales comerciales y de-servicio agrupados (Los puntos 2.1,2.2,2.3.4,3.1 (Excepto los numerales 3.1.3,3.1.4,3.1.12),3.4.4,3.4.5,3.4.7,3.4.2,3.9,3.15.3,3.17.4,3.18.10	1-un cajón por cada 20 m2
2.3.2	Mercado Popular	1-un cajón por cada 40 m2
2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 25 m2
2.3.4	Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 15 m2
2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS O INFLAMABLES		
2.4.1	Gasolineras	1-un cajón por cada 200 m2
2.5. VENTA DE MATERIALES		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 25 m2
2.5.2	Ferreterías, Papelерías; Plomerías	1-un cajón por cada 25 m2
2.5.3	Vidrierías	1-un cajón por cada 30 m2
2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 25 m2
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 50 m2
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 50 m2
2.6.3	Máquinas e Implementos agrícola, para la industria, construcción, etc.	1-un cajón por cada 50 m2
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 25 m2
2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 25 m2

*Siempre y cuando en la Licencia de Uso de Suelo y/o en la de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

Conforme al Artículo 37.- del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, 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 haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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.

Deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que dice: "En Centros Comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos."

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 en el proyecto arquitectónico.

DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

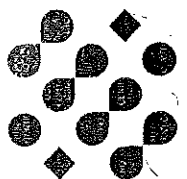
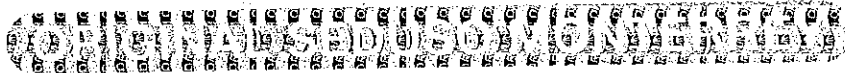
Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión, así como las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, en los artículos 340 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con los artículo 36, 156BIS, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, 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 LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR) Y COMERCIO**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA CUMBRES MADEIRA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **70)83-445-001**, el cual cuenta con una superficie de **4,858.775 metros cuadrados**.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, 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, que a la letra dice: *“Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.”*; 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 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.
2. 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.

3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: 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.
5. 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 de Monterrey.
6. 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.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
8. 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.
9. 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 podrían 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.
10. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L., (se evaluará según proyecto.)
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.
12. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
13. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.



- 14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
- 15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
- 16. 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.
- 17. 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.).
- 18. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados.

TERCERO. 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.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y 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.

QUINTO. 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.

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, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de 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.

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

OCTAVO. 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

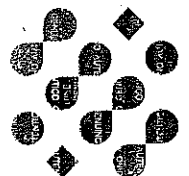
Gobierno

2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

17/18

16238



sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR) Y COMERCIO**, respecto del predio antes mencionado, 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.



Gobierno **MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**
de **C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**
Monterrey **DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

DR. VANESSA VIDA STÉELE SÁLINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NDMM/JEGH/IBS/León

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 1:27 horas del día 12 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Treviño Acuña

No. DE GAFETE 214129

FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA


NOMBRE 1 [REDACTED]

IDENTIFICACION 2 [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

3

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000030-24-02
	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 2: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 20: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Stegle Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	