



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE "BANCA INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO 4795 DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:

[Redacted]

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, el expediente administrativo mencionado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 29-veintinueve días de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por los C.C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Alfonso Bernardo Villarreal Milchorena, ostentados como Representantes legales de "BANCA INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO 4795, propietaria del inmueble ubicado en DR. IGNACIO MORONES PRIETO No. 2900, EN LA COLONIA SERTOMA DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [Redacted] 2, mediante la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 8,477.50 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-000043-23-02, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

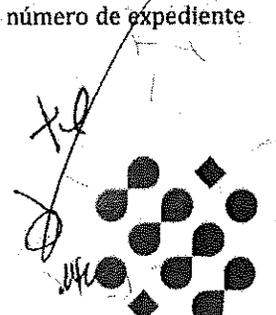
PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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:

Ly 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, Comercio y Servicios, ubicado en calle Dr. Ignacio Morones Prieto Número 2900, Colonia Sertoma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

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

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 162,730**-ciento sesenta y dos mil setecientos treinta, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, hacen constar el **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO EN EL NÚMERO 4795**, respecto de los lotes ubicados en la manzana número 147 lote 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10; fusionados catastralmente e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 como institución fiduciaria BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, representada por su Delegado Fiduciario María Beatriz Sáenz González; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 4 de fecha a los 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 064/7712/23, de fecha 30-treinta días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 64-sesenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Notarial en el Estado de Nuevo León, con sede en este Municipio, en la que BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 4795, solicita la **Inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS de los 09-nueve lotes fusionados catastralmente**, los cuales corresponden a los lotes ubicados en la manzana número 147 lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. Resultando una superficie total del Polígono General de 7,653.70 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2. El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 4 de fecha a los 10-diez días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 046/70,761/23, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; en la que BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO 4795, solicita la **Inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS del Lote 11 de la manzana número 147**, resultando con una superficie total de 823.80 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2. El cual se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 4 de fecha a los 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 225,772**-doscientos veinticinco mil setecientos setenta y dos, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de marzo del 2024- dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; realiza la **Protocolización de la FUSIÓN DE 2 (dos) INMUEBLES** identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 4 de superficies de 7,653.70



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

metros cuadrados y 823.80 metros cuadrados respectivamente, para quedar con una superficie total de 8,477.500 metros cuadrados, ambos propiedad de BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO, la cual quedó inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] de fecha a los 26-veintiséis días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 y la licencia de uso de suelo, 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 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.

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

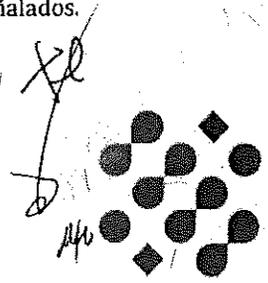
- Presenta copia simple de **CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO EN EL NÚMERO 4795** de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, celebrado entre Laredys Desarrollos, S.A. de C.V.; Patricio Belden Larralde; Inmobiliaria Las Gracias del Norte, S.A. de C.V. y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero Fiduciario, respecto de los lotes de la manzana número 147 lote 2, 3, 4 y 5.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 157,391**-cientocincuenta y siete mil trescientos noventa y uno, en México, Distrito Federal, de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho, del Distrito Federal actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Número 06-seis de la que es titular el Licenciado Fausto Rico Álvarez; que por medio de este instrumento **constituyen la sociedad denominada "BANCO INVEX, S.A.", INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO "INVEX, GRUPO FINANCIERO", S.A. de C.V.**; Inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, con el Folio Mercantil Número [REDACTED] de fecha 18-dieciocho días del mes de mayo del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 28,460**-veintiocho mil cuatrocientos sesenta, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual compareció la sociedad denominada **"INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO"** representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz González que **ocurren a OTROGAR un Poder General para Actos de Administración y Poder General para Pleitos y Cobranzas, sin Facultades para Delegar y/o para Sustituir, con la Limitante de ser ejercido en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y Defensa del Patrimonio del mismo a favor de la sociedad denominada "LAREDYS DESARROLLOS, S.A. de C.V. a través de sus apoderados y los señores, Francisco Milmo Rangel, Rodolfo Villarreal Safi, Fernando Torres Reyes, Norma Esther Giese Ruiz, Lucía Catalina Guerra Guerra, Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Alfonso Bernardo Villarreal Milchorena quienes podrán ejercer el poder únicamente de manera conjunta, al menos dos de los apoderados anteriormente señalados.**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ORIGINAL SEDUSO NUEVO LEÓN



• Presenta **Carta Poder simple** de fecha 16-dieciséis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, como Fiduciario del **Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Irrevocable de Administración No Empresarial** identificado con el número **4795**, representado por los **C.C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Alfonso Bernardo Villarreal Milchorena**, en referencia de los trámites para **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios**, respecto al inmueble ubicado en la **Avenida Morones Prieto Número 2900, Colonia Sertoma**, en **Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral **2** con la finalidad de **otorgar poder amplio, cumplido, bastante como en derecho sea necesario a las C.C.** **3** siendo testigos la C. **3**

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Gustavo Adolfo Backhoff** con código de identificación **2** (Apoderado del Fideicomiso).

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Alfonso Bernardo Villarreal Milchorena**, con código de identificación **5** (Apoderado del Fideicomiso).

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **3** con código de identificación **5** (Gestor).

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **3** con código de identificación **5** (Gestor).

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **3** con código de identificación **5** (Testigo).

• Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **3** con código de identificación **5** (Testigo).

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.

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

• Presenta **plano de localización del inmueble** ubicado en la calle **Avenida Ignacio Morones Prieto Número 2900, Colonia Sertoma**, en el Municipio de **Monterrey, Nuevo León** en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

• Presenta **pago de derechos municipales** con número de folio **3170000029659** de fecha **29-veintinueve** días del mes de **marzo** del año **2023**-dos mil veintitrés **por concepto de ingreso** correspondiente al trámite de **factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico**.

• 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.



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

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, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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, Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva 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.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 345G-3873, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto del pago del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

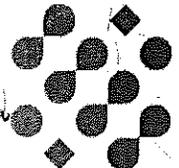
Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III y IV del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de



requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones a), d), e), y f) 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 copia simple de **Instructivo y Plano de Fusión de Lotes** con número de oficio 25335/SEDUSO/2023, de fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente **S-083/2023**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se aprueba la fusión en 01-una porción de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] ² con una superficie de 7,653.70 m2 y 70) 12-147-011 con una superficie de 823.80 m2, para formar un Lote con una superficie total de 8,477.50 m2, para quedar con el expediente catastral 70) 12-147-002. Con inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, Bajo el número [REDACTED] ⁴

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de **Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones**, correspondiente al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 18-dieciocho de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés al 16-dieciseis de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. Con dirección [REDACTED] ¹
- Presenta **10-diez fotografías del predio (6-seis exteriores, 4-cuatro interiores)** impresas a color.
- Presenta copia simple de **Plano y hojas de datos de inscripción de la Colonia Sertoma**, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] ⁴ de fecha 12-doce días del mes de noviembre del año 1977-mil novecientos setenta y siete.
- Presenta **carta con promiso de demolición de construcción existente** de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la Avenida Morones Prieto Número 2900, Colonia Sertoma, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que se realizará al momento de ser autorizado un nuevo proyecto en el inmueble antes referido.
- Allega **CD-(DISCO COMPACTO)** con información del Terreno en digital.

4. ANTECEDENTES.

Lo anterior se da cumplimiento en el punto 2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo Monterrey, Nuevo León, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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, 139, y 264 fracciones I a IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

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), b) y c), 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 para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso f), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I, punto 1.1, II, puntos 2.1 al 2.6 y III, puntos 3.1 al 3.19, exceptuando los usos señalados como prohibidos, 15 fracción I y II, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 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. ANALISIS TÉCNICO:

1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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 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-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil veinticuatro.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**.

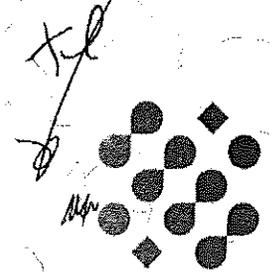
COMPATIBILIDAD DE USOS EN (SCU) SUBCENTRO URBANO

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)	Permitido
ST	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	

7/28

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

19227



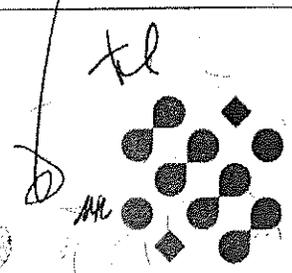
COMERCIO	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (doméstica y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, 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, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés 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	Permitido	
2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido	
2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS O INFLAMABLES			
2.4.1	Gasolineras	Permitido	
2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; fuegos artificiales	Condicionado	



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA/000043-23-02

COMERCIO	2.4.3	Unidades de carburación	Condicionado
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2	Ferreterías, Tlapelerías; Plomerías	Permitido
	2.5.3	Vidrierías	Permitido
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
	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	Permitido
	SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1		Agencia de viajes	Permitido
3.1.2		Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3		Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4		Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5		Cerrajerías	Permitido
3.1.6		Cibercafés	Permitido
3.1.8		Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones	Permitido
3.1.9		Estudios fotográfico	Permitido
3.1.10		Lavanderías y Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.11		Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12		Reparación de calzado	Permitido
3.1.13		Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14		Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES			
3.2.1		Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2		Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
3.2.3		Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4		Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
3.2.5		Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado

9/28



SERVICIOS	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.4	Lavados de autos	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Peleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5 ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Condicionado
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Condicionado
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.3	Bolicho, Billares, Patinaje, Pistas para monopatín, Escalada	Permitido
	3.6.4	Canchas deportivas	Condicionado
	3.6.5	Estadios, Arenas	Condicionado
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicas	Condicionado
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Condicionado
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido	



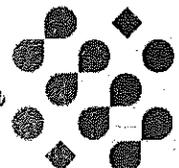
OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
3.8. ALOJAMIENTO		
3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	Permitido
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	Condicionado
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Permitido
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Permitido
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Permitido
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.2	Columbarios/Osarios	Condicionado
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Permitido
3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido

11/28

19229

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



SERVICIOS	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
	3.14.8	Helipuertos	Permitido
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
	3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
	3.14.11	Teléfono y Telemercadeo	Permitido
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	Permitido
	3.15. SALUD		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	Permitido
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	Permitido
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
	3.16 ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.3	Guarderías	Condicionado	
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	
3.16.5	Casas cuna	Permitido	
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Permitido	
3.16.7	Orfanatos	Condicionado	
3.17 ASISTENCIA ANIMAL			
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido	
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado	
3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido	
3.18 EDUCACIÓN			
3.18.1	Jardines de niños	Condicionado	
3.18.2	Primarias	Condicionado	
3.18.3	Secundarias	Condicionado	
3.18.4	Preparatorias	Permitido	

Handwritten mark

Handwritten initials: XL, P, up



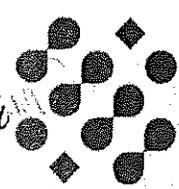
OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

SERVICIOS	3.18.5	Normales	Permitido	
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido	
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido	
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido	
	3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido	
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido	
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido	
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido	
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen	
	3.19. CULTURA			
	3.19.1	Acuarios	Permitido	
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido	
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido	
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido	
	3.19.5	Zoológicos	Permitido	
3.20 ALMACENAMIENTO				
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado		
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado		

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo tanto, este será dictaminado, una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder precisar si son permitidos o prohibidos.

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, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano 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.

Así mismo, es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto II 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 del 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 del 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 cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del 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 de **SCU-SUBCENTRO URBANO**, 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

14/28

Xel

Mk

Director General de Planeación y Desarrollo Urbano



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024

EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I 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 [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO

Superficie a Dictaminar:	8,477.50 m²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+)12 Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml
Densidad Bruta	150 viv./ha.

Ahora bien, respecto a la Densidad Neta aplicable y con base en lo dispuesto por el artículo 140, cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual medularmente dispone: (...) *En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco...*, es por lo que, por ser el momento oportuno y encontrarse en el supuesto normativo aplicable, se autoriza la Densidad Neta que hace referencia la disposición legal invocada, lo cual resulta de dividir el factor 0.75 entre la densidad bruta señalada (densidad bruta = 150 viviendas por hectárea) entre el factor 0.75 que da como resultado la aplicación de la **Densidad Neta de 200 viviendas por hectárea**, conforme a las constancias acompañadas por el particular que obran en este expediente, ya que el predio se encuentra en una zona urbana o urbanizada, al formar parte del Fraccionamiento Sertoma, mismo que fue aprobado por la Comisión de Planificación y Obras Públicas mediante acuerdo contenido en el punto número 2 del acta número 18/76, mediante Sesión de fecha 03-tres de junio de 1976-mil novecientos setenta y seis, aprobada por el entonces Director de Urbanismo y Planificación y Subsecretario Ejecutivo de la

15/28

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

21711



Comisión de Planificación y Obras del Estado de Nuevo León, dentro del cual se encuentra el lote catastral 70)12-147-002, materia de éste análisis; con los siguientes datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: Número 229, Volumen 174, Libro 13, en fecha 27 de mayo de 1977- Mil novecientos setenta y siete, el cual fue expedido en los términos del mismo.

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...".

Art.39.- 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, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

Art.48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se estableció 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.

Art. 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.

Así mismo, el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400-cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

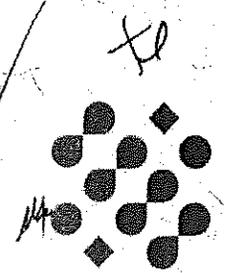
Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad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

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

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		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	02-dos cajones por vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m ² por vivienda)	01-un cajón por cada vivienda
	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (doméstica y de oficina)	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.4 Artículos deportivos	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y cinematográficos	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.7 Dulcerías	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	01-un cajón por cada 30.00 m ²
	2.2.9 Florerías y Arreglo florales	01-un cajón por cada 30.00 m ²
2.2.10 Joyerías y Relojerías	01-un cajón por cada 30.00 m ²	

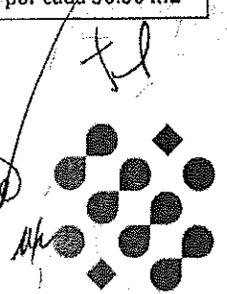


COMERCIO	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.13	Marcos y molduras, espejos y lunas	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.14	Mercerías	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.16	Ópticas	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios, Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.19	Venta de agua purificada	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.2.20	Viveros	01-un cajón por cada 50.00 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	01-un cajón por cada 25.00 m2	
	2.3.2	Mercado Popular	01-un cajón por cada 50.00 m2	
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	01-un cajón por cada 20.00 m2	
	2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS O INFLAMABLES			
	2.4.1	Gasolineras	01-un cajón por cada 235.00 m2	
	2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables; fuegos artificiales	01-un cajón por cada 175.00 m2	
	2.4.3	Unidades de carburación	01-un cajón por cada 175.00 m2	
	2.5. VENTA DE MATERIALES			
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	01-un cajón por cada 30.00 m2		
2.5.2	Ferreterías, Tlapelerías; Plomerías	01-un cajón por cada 30.00 m2		
2.5.3	Vidrierías	01-un cajón por cada 35.00 m2		
2.5.4	Para la construcción y decoración	01-un cajón por cada 30.00 m2		
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS				
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	01-un cajón por cada 60.00 m2		
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	01-un cajón por cada 60.00 m2		
2.6.3	Máquinas e Implementos agrícola, para la industria, construcción, etc.	01-un cajón por cada 60.00 m2		
COMERCIO				



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	01-un cajón por cada 30.00 m2
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1	Agencia de viajes	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.8	Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones	01-un cajón por cada 25.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.10	Lavanderías y Tintorerías y Planchadurías	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.11	Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	01-un cajón por cada 25.00 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	01-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	01-un cajón por cada 25.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3.4	Lavados de autos	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.3.8	Tapicería automotriz	01-un cajón por cada 60.00 m2
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	01-un cajón por cada 60.00 m2
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS			
3.4.1	Bares y Cantinas	01-un cajón por cada 12.00 m2	
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	01-un cajón por cada 30.00 m2	
3.4.3	Depósitos	01-un cajón por cada 30.00 m2	

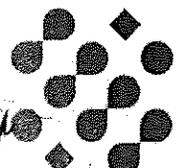


SERVICIOS	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Peleterías	01-un cajón por cada 30.00 m2	
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.4.6	Servicar	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.4.7	Taquerías	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.5. ENTRETENIMIENTO			
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.5.2	Auto cinemas	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.5.6	Centros nocturnos	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.5.7	Video clubes	01-un cajón por cada 20.00 m2	
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO			
	3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pistas para monopatin, Escalada	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen	
	3.6.5	Estadios, Arenas	01-un cajón por cada 05 asientos	
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicas	Sujeto a dictamen	
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	01-un cajón por cada 05 asientos	
	3.6.8	Videojuegos	01-un cajón por cada 20.00 m2	
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL			
	3.7.1	Clubes sociales	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.7.2	Salones para eventos sociales	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	01-un cajón por cada 12.00 m2	
	3.8. ALOJAMIENTO			
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	01-un cajón por cada 1-un cuarto	
	3.8.2	Hostales y Posadas	01-un cajón por cada 3.5 habitación	
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	01-un cajón por cada 3.5 habitación	
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	01-un cajón por cada 3.5 habitación	
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA			
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	01-un cajón por cada 12.00 m2	



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

SERVICIOS	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	01-un cajón por cada 12 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10.3	Oficinas	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	01-un cajón por cada 20.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	01-un cajón por cada 20.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	01-un cajón por cada 35.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	01-un cajón por cada 25.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.2	Columbarios/Osarios	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	01-un cajón por cada 25.00 m2
	3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	01-un cajón por cada 50.00 m2	
3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen	
3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	01-un cajón por cada 25.00 m2	
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica	
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen	
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	01-un cajón por cada 35.00 m2	
3.14.7	Estudios de grabación	01-un cajón por cada 35.00 m2	
3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen	
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	01-un cajón por cada 25.00 m2	
3.14.10	Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen	
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	01-un cajón por cada 40.00 m2	
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	01-un cajón por cada 120.00 m2	



3.15. SALUD		
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	01-un cajón por cada 1:20 consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	01-un cajón por cada 05 camas
3.15.3	Clínicas y Hospitales	01-un cajón por cada 5 camas
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	01-un cajón por cada 01-un consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	01-un cajón por cada 50.00 m2
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	01-un cajón por cada 60.00 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilo de ancianos	01-un cajón por cada 120.00 m2
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	01-un cajón por cada 50.00 m2
3.16.3	Guarderías	01-un cajón por cada 120.00 m2
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	01-un cajón por cada 200.00 m2
3.16.5	Casas cuna	01-un cajón por cada 120.00 m2
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	01-un cajón por cada 60.00 m2
3.16.7	Orfanatos	01-un cajón por cada 120.00 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.2	Consultorios veterinarios	01-un cajón por cada 50.00 m2
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	01-un cajón por cada 50.00 m2
3.17.4	Salones de corte y estética	01-un cajón por cada 50.00 m2
3.18 EDUCACIÓN		
3.18.1	Jardines de niños	01-un cajón por cada 1.5 aula
3.18.2	Primarias	01-un cajón por cada 175.00 m2
3.18.3	Secundarias	01-un cajón por cada 175.00 m2
3.18.4	Preparatorias	01-un cajón por cada 60.00 m2
3.18.5	Normales	01-un cajón por cada 60.00 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	01-un cajón por cada 60.00 m2
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	01-un cajón por cada 25.00 m2
3.18.8	Asesorías académicas	01-un cajón por cada 35.00 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	01-un cajón por cada 0.5 AULA
3.18.10	Centros de educación a distancia	01-un cajón por cada 35.00 m2

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

SERVICIOS	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	01-un cajón por cada 18.00 m2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	01-un cajón por cada 2.5 AULA
	3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	01-un cajón por cada 70.00 m2
	3.19. CULTURA		
	3.19.1	Acuarios	01-un cajón por cada 50.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	01-un cajón por cada 70.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	01-un cajón por cada 70.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	01-un cajón por cada 70.00 m2
	3.19.5	Zoológicos	01-un cajón por cada 200.00 m2
	3.20 ALMACENAMIENTO		
	3.20.1	Mini bodegas	01-un cajón por cada 235.00 m2
	3.20.5	De productos inocuos	01-un cajón por cada 235.00 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 Art.28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

Conforme al Art. 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.

Deberá cumplir con lo indicado en los Art. 61, 62 y 63.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Conforme al Art.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.

23/28

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

19235

COPIA ORIGINAL



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:

Específicamente cumplimiento del párrafo 10 de dicho Artículo, "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."

5. 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.

6. 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 lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 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, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 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, 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, se: **A C U E R D A**

X2

14/1



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

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)**, en el inmueble ubicado en la calle **SERTOMA DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **2** el cual cuenta con una superficie de **8,477.50 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 correspondientes 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; y deberá estarse a lo señalado en 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, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado en caso 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.
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 anteriormente, para siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75; CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces la superficie del predio; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 y Área Libre de 0.25; los niveles máximos permitidos de más de 12-doce y una altura máxima por nivel de 4.00 metros.
5. 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.
6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]

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.

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 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.

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 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.

11. 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.)

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

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

17. 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.

18. 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.).

19. 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.



OFICIO No.: SEDUSO/03399/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000043-23-02

TERCERO. 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.

CUARTO. De acuerdo a lo señalado por el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y al Reglamento Municipal de Construcción, y ya que mediante el presente solo se solicitan la Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, para utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, deberá dar seguimiento a las diversas etapas de trámite que para ello se requiere. Lo anterior, sin perjuicio de que un nuevo plan de Desarrollo Urbano o su modificación que le favorezca, podrá pedir la aplicación del mismo.

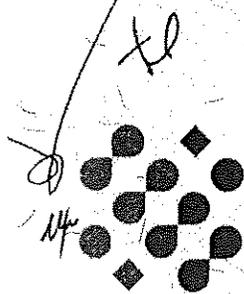
QUINTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

Gobierno de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



NOVENO. 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.

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS**, 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.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Seco. U...
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/NUMM/JEGH/lbs/Lpnd

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 2:38 horas del día 24 del mes de 09 del año 2024.

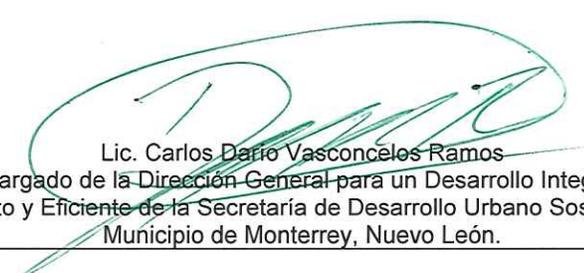
**EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.**

NOMBRE Verónica Treviño Aguila
No. DE GAFETE 214129
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000043-23-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6.firma	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	