



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM.: L-FLDA-000064-23-02

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE
BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO
ACTINVER, FIDEICOMISO 5062.**

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
IGNACIO LÓPEZ RAYÓN No. 602, EN EL CENTRO DE
MONTERREY, 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 14-catorce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, -----
---VISTO, el expediente administrativo mencionado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 26-veintiséis de abril de 2023-dos mil veintitrés, por la C. Fabiola Sánchez Cárdenas, ostentada como Representante legal de BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 5062, propietario del inmueble ubicado en la CALLE 15 DE MAYO S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número 70)02-054-005, 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 **6,126.41 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-000064-23-02, se tiene a bien señalar 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; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, 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 desarrollo de proyecto **Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios**, ubicado en calle 15 de Mayo sin número, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-054-005.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e) y fracción 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 del Contrato de Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos No. 5062, (en lo sucesivo el "Fideicomiso") de fecha 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, que celebran por una parte Fomento de Cultura Superior, S.A. de C.V. MEDIANTE SU APODERADO LEGAL Sr. Jorge Arturo Sarmiento Ríos (en lo sucesivo el "Fideicomitente-Fideicomisario "A" o "Focus"), por otra parte, Tenedora DZM, S.A.P.I. de C.V. representado en este acto por sí apoderado legal el Sr. Jorge Arturo Sarmiento Ríos (en lo sucesivo el "Fideicomitente-Fideicomisario "B" o "DZM"), por otra parte la empresa Destezul, S.A.P.I. de C.V., representada en este

DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

12920

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



acto por su apoderado legal el Sr. Arturo Sarmiento Ríos (en lo sucesivo el "Fideicomitente-Fideicomisario "C" o "Destezul") y por último Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representada en ese acto por sus delegadas fiduciarias Mercy Myrtha Muñoz Días y Edna Guadalupe García García (en lo sucesivo el "fiduciario").

- Presenta **Escritura Pública Número 27,215**-veintisiete mil doscientos quince, de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en este Distrito Judicial en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la APORTACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CON RESERVA DE DERECHOS NÚMERO 5062-CINCO MIL SESENTA Y DOS, constituido en Banco Actinver, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciaria del fideicomiso número (5062)-cinco mil sesenta y dos(en lo sucesivo el "fideicomiso") respecto entre otros, a los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 02-054-001, 02-054-002, 02-054-005, 02-054-018, 02-054-019, 02-054-020, 02-054-021, 02-054-022, 02-054-023, 02-054-024, 02-054-029 y 02-054-030, la anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1432, volumen 315, libro 58, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de febrero de 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copia simple de Inscripción de fusión en una porción de terreno sobre el lote 70)02-054-005 superficie 6,126.41 m2, de fecha 29-veintinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro ante el Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, Primer Registrador Público de la propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León.

- Presenta copia simple de Acta fuera de protocolo número 045/4686/24 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edgar Gerardo Regis García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 45-cuarenta y cinco, mediante la cual compareció Banco Actinver, Sociedad Anónima de Capital Variable, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representada por la Arquitecta Fabiola Sánchez Cárdenas y manifestó fusión de fecha 29-veintinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro correspondiente al expediente catastral 70)02-054-005 y que tiene de superficie total 6,126.41 m2, la anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 758, volumen 131, libro 16, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de febrero de 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a 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 Instrumento Número 69,375-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, realizada en México, Distrito Federal, a los 15-quinze días del mes de noviembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 147-ciento cuarenta y siete del Distrito Federal, la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "PRUDENTIAL BANK", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO, Registrada en la Dirección General del Registro Público del Comercio, con folio mercantil número 357980 de fecha 08-ocho de enero de 2007-dos mil siete.

- Presenta copia simple de Instrumento Número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, realizada en México, Distrito Federal, el 1º-primer de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 201-doscientos uno del Distrito Federal, la cual hace constar la Protocolización en lo conducente del acta de Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la constitución de la sociedad denominada "PRUDENTIAL BANK", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO, celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del 2010-dos mil diez, la cual contiene entre otros acuerdos el Cambio de Denominación a nombre de "BANCO ACTINVER", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio mercantil número 357980 de fecha 15 de abril del 2010-dos mil diez.

- Presenta copia simple del instrumento Número 109,942-ciento nueve mil novecientos cuarenta y dos, de fecha 15-quinze de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Omar Lozano Torres, titular de la Notaría Pública Número 134-ciento treinta y cuatro de la Ciudad de México, mediante la cual "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER como fiduciario, otorga Poder General para Actos de Administración a favor de los señores Jorge Arturo Sarmiento Ríos, Andrea Tanaka Villarreal, Mauricio Elizondo Guerra, Fabiola Sánchez Cárdenas, Ana Karen Banda Cabrera, Miguel Ángel Valdés Alvarado y María Alejandra Abreu Ortega.

Gobierno de Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

- Presenta copia simple de Cedula Profesional No. 1 expedida por la Secretaría de Educación Pública, a nombre de la Arq. Fabiola Sánchez Cárdenas (Apoderado de "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).
- Presenta copia simple de identificación oficial número 2 expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Fabiola Sánchez Cárdenas (apoderada de BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).
- Presenta copia simple de identificación oficial número 2 expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Ana Karen Banda Cabrera (apoderada de BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle 15 de mayo S/N, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-054-005.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000030007 de fecha 26-veintiseis de abril de 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Información de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico.

Lo anterior en cumplimiento 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 plano oficial (01 de 01) correspondiente 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).

Con lo anterior se da cumplimiento a 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 de pago correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Con lo anterior se da cumplimiento a 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.

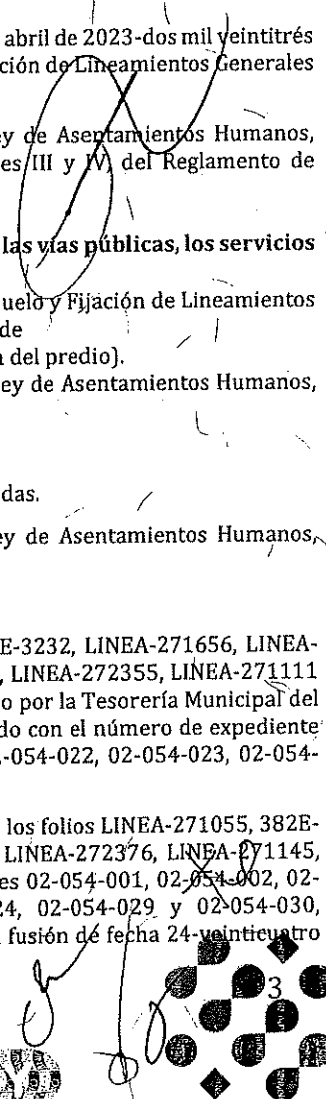
Presenta copia simple de Reportes de Cuenta de Predial con número de Recibos LINEA-271055, 382E-3232, LINEA-271656, LINEA-271709, LINEA-271631, LINEA-271607, LINEA-262703, LINEA-272418, LINEA-272376, LINEA-271145, LINEA-272355, LINEA-271111 con fechas de pago los días 27 de enero del 2023, 30 de enero del 2023 y 31 de enero del 2023, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de pago de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 02-054-001, 02-054-002, 02-054-005, 02-054-018, 02-054-019, 02-054-020, 02-054-021, 02-054-022, 02-054-023, 02-054-024, 02-054-029 y 02-054-030 en el municipio de Monterrey, N.L.

Debe destacar que las copias simples presentadas por concepto de Recibo de Impuesto Predial 2023 con los folios LINEA-271055, 382E-3232, LINEA-271656, LINEA-271709, LINEA-271631, LINEA-271607, LINEA-262703, LINEA-272418, LINEA-272376, LINEA-271145, LINEA-272355, LINEA-271111 corresponden a los pagos individualizados de los expedientes catastrales 02-054-001, 02-054-002, 02-054-005, 02-054-018, 02-054-019, 02-054-020, 02-054-021, 02-054-022, 02-054-023, 02-054-024, 02-054-029 y 02-054-030, respectivamente. Dichos recibos fueron expedidos previo a la solicitud, autorización e inscripción de la fusión de fecha 24 de noviembre de 2023.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12921



días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, con No. de oficio, 25496/SEDUSO/2023, emitidos dentro del Expediente Administrativo No. S-021/2023, en donde se autoriza la fusión de los citados expedientes catastrales en UN LOTE FUSIONADO. Registrada ante la Dirección de Catastro en fecha 29-veintinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, quien fusiono los 18-dieciocho lotes al expediente catastral 70) 02-054-005, así como ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 758, Volumen 131, Libro 16, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 02-dos de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a 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 de 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 constancias de antecedente del predio, si los hubiera.

Este requisito se cumple de acuerdo a las autorizaciones señaladas en el apartado de antecedentes del presente dictamen.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de calle Ignacio López Rayón N° 602, Centro de Monterrey N.L. expedido por la Comisión Federal de Electricidad.
- Ocho fotografías a color del interior y exterior del predio.
- Allega CD (Disco Compacto) con información del Terreno en digital.

4. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de cartulina con fecha de notificación 19 de julio del 2022, emitida dentro el número del expediente administrativo TM-000155-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, por la cual autoriza la **DEMOLICIÓN PARCIAL de 328.52 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-054-002, ubicado en la calle 15 de mayo, Número 540, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 10 de noviembre del 2022, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000337-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la **DEMOLICIÓN PARCIAL de 1551.70 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-054-002, ubicado en la calle 15 de mayo, número 518 y 524, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 28 de septiembre del 2022, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000333-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la **DEMOLICIÓN TOTAL de 226.00 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-054-005, ubicado en la calle 15 de mayo, número 522, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 22 de septiembre del 2022, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000223-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la **DEMOLICIÓN TOTAL de 292.00 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-054-016, ubicado en la calle Juan I. Ramón, número 125 y 127, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESEMPEÑO EFICIENTE,
ECONÓMICO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

- Presenta copia simple de cartulina de fecha 08 de marzo del 2022, emitida dentro del número de expediente administrativo **TM-000021-22**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la **DEMOLICIÓN TOTAL de 156.00 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) **02-054-023**, ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón, número 107, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 08 de marzo del 2022, emitida dentro del número de expediente administrativo **TM-000030-22**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la **DEMOLICIÓN TOTAL de 335.00 Metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) **02-054-029**, ubicado en la calle Rayón Sur, número 510 y 518, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2023-dos mil veintitrés, con No. de Oficio **25496/SEDUSO/2023**, emitidos dentro del **Expediente Administrativo No. S-021/2023**, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral: **1. 02-054-001; 2. 02-054-002; 3. 02-054-005; 4. 02-054-018; 5. 02-054-019; 6. 02-054-020; 7. 02-054-021; 8. 02-054-022; 9. 02-054-023; 10. 02-054-024; 11. 02-054-029 y 12. 02-054-030**, con superficies de 238.07 m² (291.770 m², 303.310 m², 472.210 m², 888.450 m², 421.51 m², 663.830 m², 281.74 m², correspondientes al lote 002), 356.98 m², 348.13 m², 298.73 m², 234.49 m², 172.75 m², 231.97 m², 170.56 m², 273.50 m², 253.31 m² y 225.10 m², respectivamente, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 6,126.41 m²**, ubicado frente a las calles Juan Ignacio Ramón, Ignacio López Rayón y 15 de mayo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Registrada ante la Dirección de Catastro en fecha 29-veintinueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, quien fusionó los 18-dieciocho lotes al **expediente catastral 70) 02-054-005**, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado De Nuevo León bajo el número 758, volumen 131, libro 16, sección Auxiliares, unidad Monterrey a fecha 02 de febrero del 2024, en los términos del mismo.

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

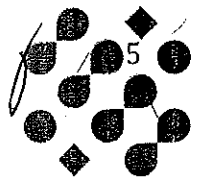
CONSIDERANDO:

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), 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 4, inciso d), 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

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

12957

ORIGINAL PARA USAR EN MONTERREY



fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la C. **Fabiola Sánchez Cárdenas**, ostentada como apoderada legal de **BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 5062**, propietaria del inmueble ubicado en la calle 15 de Mayo sin número en la zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. **(70)02-054-005**, a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, así como las constancias relativas a la propiedad del citado predio y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral (70)02-054-005, 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de zonificación secundaria E-05 C 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la calle 15 de Mayo, en una zona clasificada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO**, en la cual los usos solicitados se consideran como sigue:

**COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONA HABITACIONAL CON COMERCIO
 (dando frente a la calle 15 de mayo)**

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 M2 por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos 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 Arreglos Florales	Permitido
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido	
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido	
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido	
2.2.14 Mercerías	Permitido	

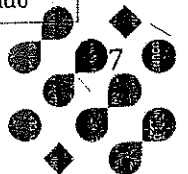
Gobierno de
 Monterrey
 2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMERCIO Y SERVICIOS
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



ORICIO No. SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

COMERCIO	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, Piel 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	Condicionado
	2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado
	2.3.4 Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.5. VENTA DE MATERIALES	
	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
	2.5.3 Vidrierías	Condicionado
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
	2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Condicionado
	2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
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 Cerraierías	Permitido
	3.1.6 Cibercafé	Permitido
	3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9 Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	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	Permitido
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	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 Lavado de autos	Condicionado	



SERVICIOS	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	
	3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado	
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido	
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido	
	3.4.7 Taquerías	Permitido	
	3.5 ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado	
	3.5.7 Video clubes	Permitido	
	3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado	
	3.6.9 Videojuegos	Condicionado	
	3.8 ALOJAMIENTO		
	3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido	
	3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado	
	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Condicionado	
	3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Condicionado	
	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Condicionado	
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1 Consulados y Embajadas	Condicionado	
	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado	
	3.10.3 Oficinas	Condicionado	
	3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido	
	3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido	
	3.14.7 Estudios de grabación		
	3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado	
	3.15 SALUD		
	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido	
3.15.2 Unidades Médicas	Condicionado		
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Condicionado		
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales			
3.16 ASISTENCIA SOCIAL			
3.16.3 Guarderías	Condicionado		
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido		
3.16.5 Casa cuna	Permitido		
3.17 ASISTENCIA ANIMAL			
3.17.2 Consultorios Veterinarios	Permitido		
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado		



Gobierno de Coahuila de Zaragoza
 Monterrey
 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMERCIO Y EFICIENCIA
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

SERVICIOS	3.18 EDUCACIÓN	Condicionado
	3.18.1 Jardín de Niños	
	3.18.2 Primaria	Condicionado
	3.18.3 Secundaria	Condicionado
	3.18.4 Preparatorias	Condicionado
	3.18.5 Normales	Condicionado
	3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
	3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado
	3.18.8 Asesorías académicas	Condicionado
	3.18.9 Centros de actualización profesional	Condicionado
	3.18.10 Centros de educación a distancia	Condicionado
	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
	3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
	3.19 CULTURA	Condicionado
	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado
3.19.3 Galerías de arte, Restauración /Curadurías de arte	Condicionado	
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado	

CUARTO. 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, al entrar al estudio de los usos solicitados, señalados por el referido Plan como **CONDICIONADOS** y que se citan en la tabla de compatibilidad descrita en el considerando **TERCERO** de este resolutivo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción 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 anterior, al solicitarse la licencia de Uso de Suelo, debe darse cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "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 por ciento 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 indicada como HC-HABITACIONAL CON COMERCIO y por ello, le son aplicables los **Requerimientos I, II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, descrito anteriormente, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos 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: **I.- Predominancia, II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.**

QUINTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados y señalados en la tabla descrita en el resultando tercero de esta resolución, son considerados como permitidos y condicionados, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

SEXTO. ANALISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

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 02-054-005, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024



OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA HC-HABITACIONAL CON COMERCIO PARA EL USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

Los lineamientos urbanísticos se tomarán de acuerdo a la densidad de la zona, en donde de acuerdo al Plano de Densidades E06C contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra inserto en una **Densidad Alta (D12)**, por lo cual le corresponden los siguientes lineamientos:

Superficie a Dictaminar:		6,126.41 m ²	
Lineamientos	NORMA		M ²
	COEF		
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80		4,901.12
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE		
ÁREA LIBRE	0.20		1,225.28
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10		612.64
N° de Niveles (Máximo)	(+)		12-niveles
Altura Máxima por Nivel			4.00 ml
Densidad Bruta (Densidad Alta D12)			150 viv./ha.
Densidad Neta*			*200 viv./ha.

*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa le corresponde una densidad bruta de 150 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, 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 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

PARA USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN ZONA HC - HABITACIONAL CON COMERCIO

Superficie a Dictaminar:		6,126.41 m ²	
Lineamientos	NORMA		M ²
	COEF		
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80		4,901.12
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE		
ÁREA LIBRE	0.20		1,225.28
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10		612.64
N° de Niveles (Máximo)	(+)		12-niveles
Altura Máxima por Nivel			4.00 ml

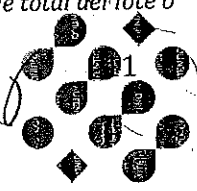
El artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, establece la densidad aplicable según la zona donde se ubique el inmueble.

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. Dicha 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 construable 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.

SECRETARÍA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, CONFIADO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12925

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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...".

SEPTIMO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT

Conforme al Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la Zona DOT "Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación".

Para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto y una vez que presente el plano del proyecto, así como cumplir con los requerimientos correspondientes, para dar continuidad a los trámites urbanísticos que sean necesarios, señalados en los Ordenamientos legales que sean de aplicación, le podrán ser aplicados los beneficios de la Zona DOT, de acuerdo al artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice:

ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el



OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.
Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

El artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente."

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

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

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.

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."

OCTAVO. ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CENTRO:

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.

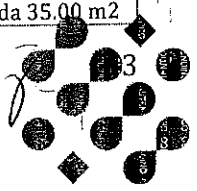
GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1-un cajón por vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1-un cajón por vivienda
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2



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

12926

ORIGINAL DEPENDENCIA MONTERREY



COMERCIO	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.4 Artículos deportivos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7 Dulcerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.14 Mercerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.16 Ópticas.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.19 Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.2.20 Viveros	1-un cajón por cada 60.00 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	1-un cajón por cada 30.00 m2	
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 m2	
2.5. VENTA DE MATERIALES		
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.5.3 Vidrierías	1-un cajón por cada 45.00 m2	
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2	
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m2	
3.1. SERVICIOS PERSONALES		
3.1.1 Agencia de Viajes	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.2 Alquiler de Ropa	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.4 Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.5 Cerrajerías	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.6 Cibercafés	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 30.00 m2	
SERVICIOS		

COMERCIO

SERVICIOS





OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

SERVICIOS	3.1.9 Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 60.00m2	
	3.1.12 Reparación de calzado	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 70.00 m2	
	3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2.3 Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 30.00 m2	
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3.4 Lavado de autos	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3.8 Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 70.00 m2	
	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 70.00 m2	
	3.3.11 Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 75.00 m2	
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 35.00 m2	
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	1-un cajón por cada 35.00 m2	
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.4.7 Taquerías	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.5 ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.5.7 Video clubes	1-un cajón por cada 25.00 m2	
	3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.6.9 Videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2	
	3.8 ALOJAMIENTO		
	3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2-cuartos	
	3.8.2 Hostales y Posadas	-un cajón por cada 4.5 Habitación	
	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.9.2, Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 45.00 m2	
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1 Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 45.00 m2	
	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 45.00 m2	
3.10.3 Oficinas	1-un cajón por cada 45.00m2		
3.10.4 Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 45.00 m2		
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE			
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	No Aplica		
3.14.7 Estudios de grabación	1-un cajón por cada 45.00 m2		



SERVICIOS	3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.15 SALUD	
	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 1.5 Consultorio
	3.15.2 Unidades Médicas	1-un cajón por cada 6 Camas
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1-un cajón por cada Consultorio
	3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
	3.16.3 Guárdernas	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.16.5 Casa cuna	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
	3.17.2 Consultorios Veterinarios	1-un cajón por cada 60.00m2
	3.17.4 Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.18 EDUCACIÓN	
	3.18.1 Jardín de Niños	1-un cajón por cada 1.5 Aula
	3.18.2 Primaria	1-un cajón por cada 215.00 m2
	3.18.3 Secundaria	1-un cajón por cada 215.00 m2
	3.18.4 Preparatorias	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18.5 Normales	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 70.00 m2
	3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.18.8 Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.18.9 Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 Aula
	3.18.10 Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.18.12 Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3 Aulas
	3.19 CULTURA	
	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 120.00 m2
	3.19.3 Galerías de arte, Restauración /Curadurías de arte	1-un cajón por cada 85.00 m2
	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 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.

Deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 60.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes."

Deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 63.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "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 "





OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, definí 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.

Por lo que, 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.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

Deberá presentar lineamientos de seguridad para el uso, que se pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado, los cuales deberá respetar y dar cumplimiento.

DECIMO PRIMERO. El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a lo siguiente:

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

...fracción 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..."

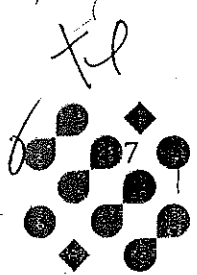
Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión, así como las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, en los artículos 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con los artículos 19 Y 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, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA 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 6,126.41 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

Monterrey
2021 1074

ACUERDA

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

12928



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, COMERCIO Y SERVICIOS** en el inmueble ubicado en la calle **15 DE MAYO S/N EN LA ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **70)02-054-005**, que cuenta con una superficie de **6,126.41 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, 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.
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.

Monterrey
2021 2024



OFICIO No.: SEDUSO/01381/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000064-23-02

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 podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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.

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.).

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

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

QUINTO. 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.

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

12929

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL 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.



Gobierno de Monterrey
2021 2024

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS

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

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


TWNB/NLMM/Z001/04dr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Araceli Karen Bando Cobos etc en su carácter de apoderada siendo las 12:25 horas del día 20 del mes de marzo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Verónica Trejedo Aguilar
No. DE GAFETE 224179
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Araceli Karen Bando Cobos
IDENTIFICACION [Redacted]
FIRMA [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000064-23-02
	Fecha de Clasificación	31 de mayo 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	31 de mayo de 2024, Acta 05-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 4. Nombre. Página 3: 1. Numero de cedula, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 20: 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.