



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DESARROLLOS URBANOS DELTA S.A. DE C.V.

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 04-cuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. CECILIA AYDE ESCAMILLA CHAPA, apoderada legal de la persona moral DESARROLLOS URBANOS DELTA S.A. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA FRANCISCO I. MADERO SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIO, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 11,570.30 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000129-24-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen los artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Requisitos que establece el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

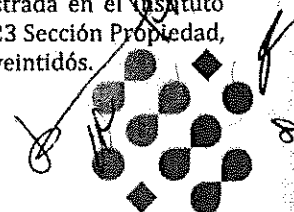
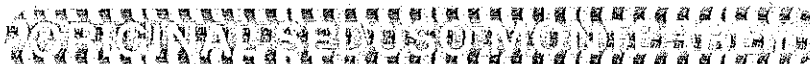
Fracción I inciso a) y, fracción II inciso a). Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIO, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Sin Número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Fracción I inciso b) y fracción II inciso b). Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 48,149-cuarenta y ocho mil ciento cuarenta y nueve de fecha 04-cuatro días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente a la TRANSMISION DE BIENES INMUEBLES EN VIRTUD DE LA FUSION DE SOCIEDADES en el cual fungió como sociedad fusionante DESARROLLOS URBANOS DELTA S.A. DE C.V. del inmueble bajo el expediente catastral [redacted] la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 8,057, Volumen 312, Libro 323 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

19792



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

Fracción I inciso c), y fracción II inciso c). Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,831-tres mil ochocientos treinta y uno en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al día 1-primero días del mes de octubre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual ocurre a **formalizar y construir una sociedad denominada "DESARROLLOS URBANOS DELTA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y el **nombramiento como Apoderado General y Representante de la Sociedad** al señor **Federico Garza Santos** con Poder General para pleitos y cobranzas delegable, poder general para actos de administración en material laboral delegable, poder general para administrar los bienes y negocios de la sociedad no delegables, poder general cambiario no delegable, poder general para actos de dominio. Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 de [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 17,398-dieciséis mil trescientos noventa y ocho en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de febrero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente a **PROTOCOLIZAR EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD** en donde se designa como apoderado "H" a **Cecilia Ayde Escamilla Chapa** otorgándole **Poder General para Actos de Administración**, entre otros, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3, de fecha 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2016-dos mil dieciséis.
- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 10-diez días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Cecilia Ayde Escamilla Chapa, representante legal de la sociedad denominada **"DESARROLLOS URBANOS DELTA", S.A. DE C.V.**, respecto al predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta dos testigos la [REDACTED] Ruiz Lozano y el C. [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre de la C. **Cecilia Ayde Escamilla Chapa**, con Número [REDACTED] 5 (Apoderado General de la sociedad denominada **"DESARROLLOS URBANOS DELTA", S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. [REDACTED] 4 con Número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. [REDACTED] 4 con Número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. [REDACTED] 4 con Número [REDACTED] 5 (Testigo).

Fracción I inciso d) y fracción II inciso d). Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDÚSO/03515/2024

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero sin número, jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]
Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000034111 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos. Asignado al expediente administrativo Folio L-FLDA-000129-24-02.

Fracción I inciso e), y fracción 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 Servicio con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

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

Fracción I inciso g). Tarjetón del impuesto predial al corriente.

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: LINEA-333121 con fecha de pago a 29-veintinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto pago del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º-sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de factibilidad de uso de suelo siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

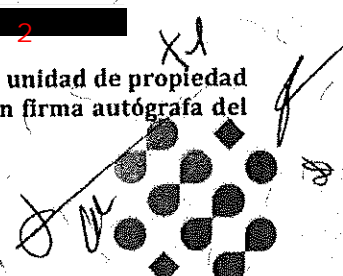
Fracción I. Solicitud Oficial.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a) y e), fracción II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en Avenida Francisco I. Madero Sin Número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

Fracciones III, y V. Croquis de ubicación del predio; y, Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;



Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), fracción II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f), fracción II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

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

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 22-veintidos días del mes de febrero al 21-veintuno días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en la

Fracción XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante memoria USB.

3. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico siendo los señalados en el artículo 156 BIS I del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

Fracción I. Solicitud Oficial (...)

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a) y e), fracción II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción I del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), fracción II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción III y V del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción VI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracciones IV. y V. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en la fracción I inciso c) y fracción II del inciso c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en el apartado requisitos 2, requerida en la fracción VII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

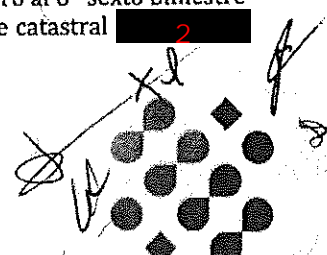
Fracción VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados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

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

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio: LINEA-333121 con fecha de pago a 29-veintinueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto pago del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º-sexto bimestre del año 2024-dos mil veinticuatro para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 2, requerida en la fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 2, requerida en la fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

Fracción XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante memoria USB.

SEGUNDO. ANTECEDENTES.

No presentan antecedentes para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero Sin Número, Jurisdicción del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 2

TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

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.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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.

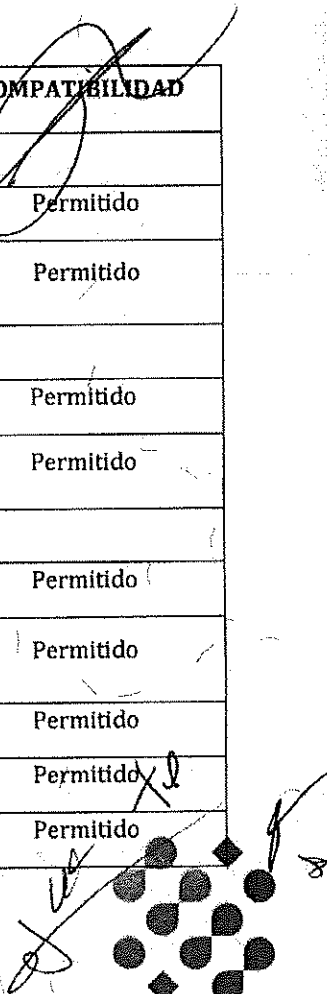
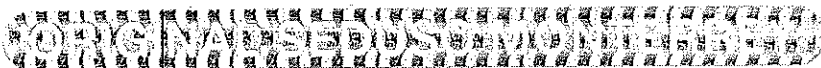
SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 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 Avenida Francisco I. Madero en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS**, se describen su compatibilidad en la siguiente tabla

**COMPATIBILIDAD DE USO EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(dando frente a la Avenida Francisco I. Madero)**

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	Permitido
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	Permitido
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	Permitido
	2.2.1 Accesorios y Regalos	
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y oficina)	
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	
	2.2.4 Artículos deportivos	
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido



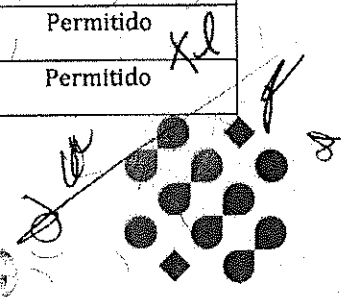
GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
2.2.7	Dulcerías	Permitido
2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11	Jugueterías 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
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, CENTRO 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables		
2.4.1	Gasolineras	Permitido
2.4.2	Productos químicos, explosivos e inflamables, fuegos artificiales	Condicionado
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, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
2.5.3	Vidrierías	Permitido
2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
2.6. VENTA DE VEHICULOS 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	Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
3.1. SERVICIOS PERONALES		
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	Deplación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido

COMERCIO



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	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. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
	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	Permitido
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Permitido
	3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.5	Lavado y engrasado	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
	3.3.8	Tapicería automotriz	Permitido
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
	3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Permitido
	3.3.11	Vulcanizadoras	Permitido
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado	
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	



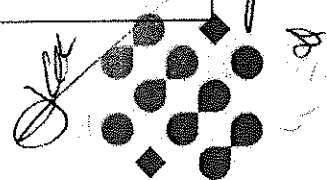
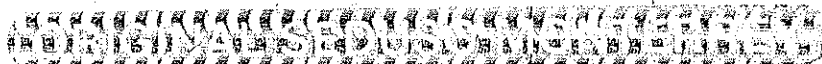
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.4.3	Depósitos	Permitido
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Palerías	Permitido
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6	Servicar	Permitido
3.4.7	Taquerías	Permitido
3.5. ENTRETENIMIENTO		
3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centro de convenciones	Permitido
3.5.2	Auto cinemas	Permitido
3.5.3	Díscotecas y salones de baile	Permitido
3.5.6	Centros Nocturnos	Permitido
3.5.7	Video clubes	Permitido
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.1	Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	Permitido
3.6.2	Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.5	Estadio, Arenas	Permitido
3.6.6	Centro o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); juegos mecánicos	Permitido
3.6.7	Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo Charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos	Permitido
3.6.9	Videojuegos	Permitido
3.7. RECREACIÓN SOCIAL		

SERVICIOS

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



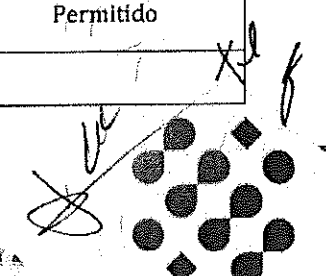
GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
	3.8.2	Hostales y Posadas	Permitido
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Permitido
	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 Notarias	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
	3.11.3	Centros de rehabilitación social	Permitido
3.11.4	Cuartel de protección civil y de Bomberos	Condicionado	
3.11.5	Estaciones de policías	Condicionado	
3.11.6	Juzgados, tribunales y ministerios públicos	Condicionado	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
3.11.7	Seguridad privada y traslado de valores	Permitido
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.1	Internados	Condicionado
3.12.2	Seminarios y conventos	Permitido
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.13. Servicios Funerarios		
3.13.1	Cementerios	Condicionado
3.13.2	Columbarios/Osarios	Permitido
3.13.3	Crematorios	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	Centos de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6	Estaciones de TV y/o radio	Permitido
3.14.7	Estudio de grabación	Permitido
3.14.8	Helipuertos	Permitido
3.14.9	Mensajería y paqueterías	Permitido
3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11	Telefonía y telémecado	Permitido
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
3.15. SALUD		

SERVICIOS



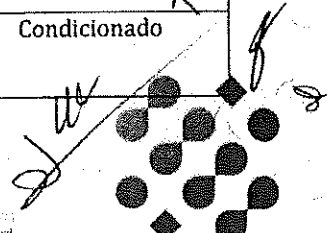
GIRO ESPECIFICO			COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido	
	3.15.2	Unidades Médicas	Permitido	
	3.15.3	Clinicas y hospitales	Condicionado	
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido	
	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	Condicionado	
	3.16.2	Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado	
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	
	3.16.5	Casas cuna	Condicionado	
	3.16.6	Hogares para indigentes y albergues	Condicionado	
	3.17.7	Orfanatos	Condicionado	
	3.17. ASISTENCIA ANIMAL			
	3.17.1	Centro antirrábicos, Perrerías municipales	Condicionado	
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido	
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido	
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido	
	3.17.5	Taxidermistas	Condicionado	
	3.18. EDUCACIÓN			
	3.18.3	Secundarias	Condicionado	
	3.18.4	Preparatorias	Permitido	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	3.18.5	Normales	Permitido
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido
	3.18.8	Aseorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centro de actualización profesional	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
	3.18.11		Permitido
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
	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
	3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
	3.20.3	De papel y carton	Condicionado
	3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
	3.20.5	De productos inoños	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado	
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado	
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado	

DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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, se dictaminarían 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 determinar 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 y 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..."

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

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos 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 de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

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.

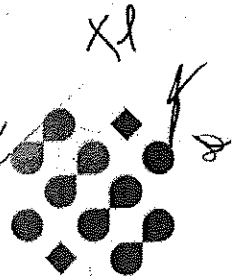
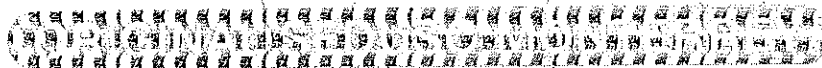
Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y le son aplicables los **Requerimientos II, III, y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: II.-Contaminación, II.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.

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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
(frente a la Avenida Francisco I. Madero)

Superficie a Dictaminar:	11,570.30 m ²
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	(+)12-doce NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
DENSIDAD BRUTA UN	150 Viv./Ha



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

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

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

ARTÍCULO 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

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

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

Artículo 212. En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17 %- diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22- veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área libre de afectaciones.** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta ley; y V. las demás consideraciones sobre las áreas de cesión se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes."



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *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 planos o programas de desarrollo urbano.*

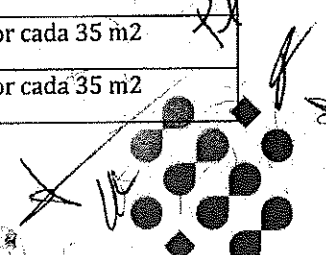
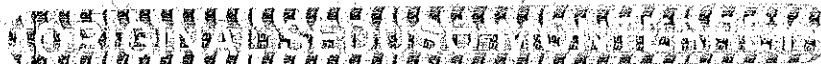
Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad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

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

CUARTO. ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajones por Vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M ² por vivienda)	1 cajones por Vivienda
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m ²

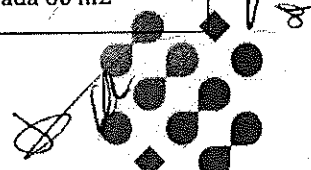
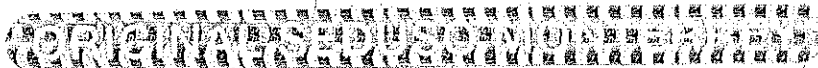


GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música, grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas videojuegos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 m2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios 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 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Plazas y centros comerciales, tiendas de departamentos, tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 25 m2
2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 285 m2
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; fuegos artificiales	1 cajón por cada 215 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.4.3 Unidades de Carburación	1 cajón por cada 215 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 35 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.3 Maquina e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 70 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 35 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 35 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 60 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 60 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 60 m2
3.3.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 60 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m2
3.1.7 Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 60 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones .	1 cajón por cada 60 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias.	1 cajón por cada 60 m2



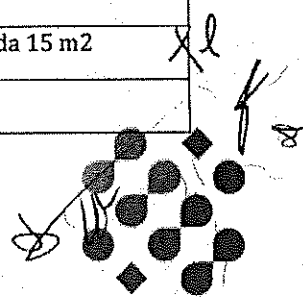
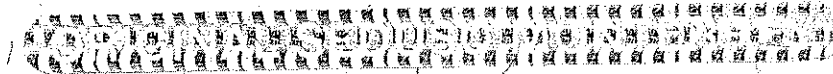
GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 60 m2
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 30 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 60 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 30 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 60 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 60 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 75 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 15 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 35 m2

GOBIERNO
 del
 ESTADO DE
 SONORA
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 SUBSECRETARÍA DE FISCALÍA
 SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN FISCAL
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 SUBSECRETARÍA DE FISCALÍA
 SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN FISCAL



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 15 m2
3.4.6 Servisar	1 cajón por cada 15 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 15 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros , Cines, Salas o Salones de conciertos, Centro de convenciones	1 cajón por cada 15 m2
3.5.2 Autocinemas	Sujeto a dictamen
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 15 m2
3.5.6 Centros nocturnos	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,500 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 15 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 6 asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.) Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.6.7 Equitación, Canódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plaza de toros, Palenques, Velódromos/Ciclódromos	1 cajón por cada 6 asientos
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 15 m2
3.8 ALOJAMIENTO	

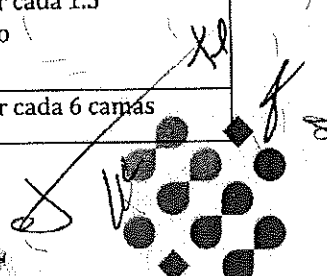


GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 4.5 Habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 4.5 Habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por cada 4.5 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 15 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 45 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 45 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 45 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 45 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 150 m2
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 25 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 25 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 45 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m2
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.1 Cementerios	1 cajón por cada 200 m2
3.13.2 Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50 m2
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 30 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 60 m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30 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 Radjo	1 cajón por cada 45 m2
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 45 m2
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 30 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 45 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajón por cada 150 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.5 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 6 camas



GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 6 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 1 de consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 60 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia)	1 cajón por cada 70 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 150 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 75 m2
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centro antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 150 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m2
3.17.5 Taxidermistas	1 cajón por cada 70 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 215 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 30 m2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 45 m ²
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.5 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 45 m ²
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 20 m ²
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	1 cajón por cada 85 m ²
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 120 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m ²
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.7 De productos químicos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.7 De productos químicos (no listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005) explosivos	1 cajón por cada 400 m ²

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

Conforme al Artículo 47 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos espacios



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

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

Conforme al 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. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

Conforme al Artículo 61 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Conforme al 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.

QUINTO. APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.

Conforme al Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, 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-ochocientos metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación, por lo que, para el caso de que el predio acredite que se encuentre en cualquiera de dichos supuestos, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, establecidos en el artículo 73 del Reglamento en comento.

Por lo anterior, para la etapa subsecuente relativa a la licencia de uso de suelo deberá de acreditar que se encuentre en cualquiera de dichos supuestos de la zona de Desarrollo Orientado al Transporte, para la aplicación de los beneficios de la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

zona DOT, de conformidad con el artículo 311 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León establece: "...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 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..."

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

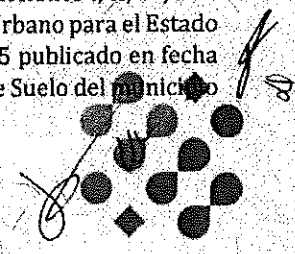
De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en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

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

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

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, 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 el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio

29/31



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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIO**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO SIN NÚMERO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **2**, el cual tiene una superficie total de **11,570.30** metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido 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.

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

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir 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.

SEXTO. 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000129-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03515/2024

no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIO**; 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 de 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

ARO. 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/NDMM/MACS/JMVR/DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de apoderada siendo las 10.30 horas del día 04 del mes de 04 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Trevis Aguila

FIRMA _____

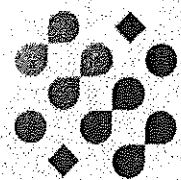
No. DE GAFETE 219129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

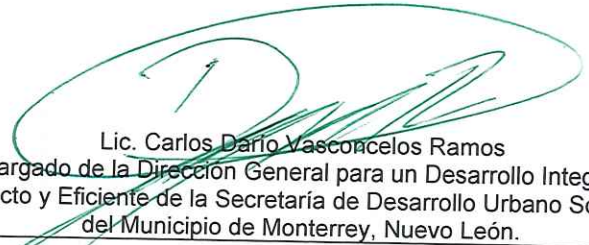
NOMBRE _____

FIRMA _____

IDENTIFICACIÓN _____



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000129-24-02
	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. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Numero de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. 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.	