



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA EU ZEN CONSULTORES, S.C. EN SU CARÁCTER DE TITULAR, Y A LOS C.C. MARIO DUEÑEZ VELASCO Y ANA MARÍA TORRES COVARRUBIAS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS.

DOMICILIO: [Redacted]
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 25-veinticinco de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 11-once de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. ATZIRI IXCHEL ALARCÓN ACOSTA representante legal de la persona moral denominada EU ZEN CONSULTORES, S.C. en su carácter de arrendatario y a los C.C. MARIO DUEÑEZ VELASCO y ANA MARÍA TORRES COVARRUBIAS, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la [Redacted]

[Redacted] 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 SERVICIO, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1,067.03 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-000277-24-02, 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.

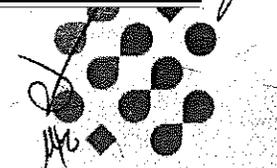
1. Requisitos que establece el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

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 Servicios, ubicado en la [Redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

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

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 634-seiscientos treinta y cuatro, en el Municipio de Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 14-catorce días del mes de mayo del año 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE URBANO, en el cual funge como propietario MARIO DUEÑEZ VELASCO Y ANA MARIA TORRES COVARRUBIAS del inmueble bajo el expediente catastral [Redacted] la cual se encuentra inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted]



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

- Escritura Pública Número 3,798-tres mil setecientos noventa y ocho, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 21-veintiun días del mes de abril del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Jaime Ernesto de Jesus Acosta Espinoza, Notario Público número 90-noventa de esta municipalidad, la cual contiene la constitución de una Sociedad denominada "EU ZEN CONSULTORES S.C.". Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Escritura Pública Número 2,222-dos mil doscientos veintidós en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco a los 09-nueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante José Guillermo Meza García, Notario Público Titular número 136-ciento treinta y seis, con residencia en ésta ciudad; mediante la cual la sociedad denominada "EU-ZEN CONSULTORES" SOCIEDAD CIVIL, otorga PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, entre otros a favor de Atziri Ixchel Alarcón Acosta, entre otros, nombrándola como Directora General. Inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Jalisco con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Presenta carta poder simple, de fecha a los 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante los C.C. Ana María Torres Covarrubias y Mario Dueñez Velasco en su carácter de propietarios para que el C. Luis Alfonso Armenta Pérez realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en la cual presenta como testigos a las [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Mario Dueñez Velasco, con Número [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ana María Torres Covarrubias, con Número [REDACTED] 5 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Alfonso Armenta Pérez, con Número [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 [REDACTED] con Número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4 [REDACTED] con Número [REDACTED] 5 (Testigo).

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

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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

Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios 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.

**I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.**

Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02  
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 310C-3747 con fecha de pago a 26-veintiseis días del mes de abril del año 2024-dós mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto 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 **2**

**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 hubiera:**

No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en **1** identificado con el expediente catastral **2**

**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.

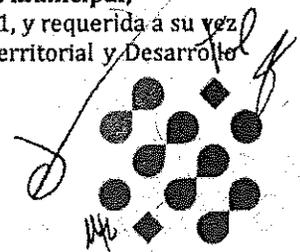
**Fracción VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**

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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE







EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

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 310C-3747 con fecha de pago a 26-veintiseis días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto 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]

**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

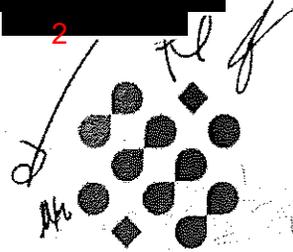
**Fracción XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado 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 [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**TERCERO. DICTAMENES 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 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 OBISPADO** dando frente a la Calle Larralde en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIOS**, se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.

**COMPATIBILIDAD DE USO EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**  
(dando frente a la **1**)

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>		
3.1.1	Agencia de viajes	Condicionado
3.1.2	Alquiler de ropa	Condicionado
3.1.6	Cibercafés	Condicionado
3.1.9	Estudios Fotográfico	Condicionado
3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Condicionado
3.1.14	Sastrerías y talleres de costura	Condicionado



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02  
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD	
SERVICIOS	<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>		
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y centros de copiado	Condicionado
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficinas y computadoras	Condicionado
	<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>		
	3.3.4	Lavado de autos	Condicionado
	<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y palerías	Condicionado
	3.4.5	Restaurantes, cafés y fondas	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Condicionado
	<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>		
	3.5.7	Video clubes	Condicionado
	<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>		
	3.9.1	Bancos, caja de ahorro y servicios financieros	Condicionado
	3.9.2	Casas de bolsa, casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamos, seguros	Condicionado
	3.9.4	Oficinas administrativas, de profesionistas	Permitido
	<b>3.10. ADMINISTRACION PUBLICA</b>		
	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	Condicionado	
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>			
3.11.1	Caseta de vigilancia	Permitido	
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>			
3.12.3	Templos y lugares de culto	Condicionado	
<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>			
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido	
<b>3.15. SALUD</b>			
3.15.4	Consultorios dentales, psicólogos, medico tradicional y alternativos	Permitido	
SERVICIOS	<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>		
	3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido
	3.16.3	Guardería	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
	<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado	
3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado	
<b>3.18. EDUCACION</b>			
3.18.1	Jardín de niños	Permitido	

Gobierno de Coahuila de Querétaro  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

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.

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 HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR y le son aplicables los Requerimientos I, 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, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

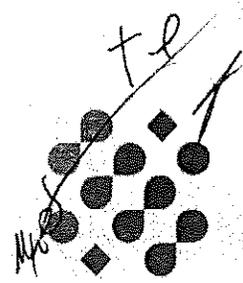
TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.

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 [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (frente a la [redacted])

Table with 2 columns: Lineamientos and Norma. Rows include Superficie a Dictaminar (1067.03 m2), COEF, C. O. S. (0.75), C. U. S. (1.7), AREA LIBRE (0.25), CAV (0.15), N° de Niveles (4-NIVELES), and Altura Máxima por Nivel (4.00 metros).

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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 seá 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02  
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

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."

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.

<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m <sup>2</sup>
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m <sup>2</sup>
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m <sup>2</sup>



<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE</b>	
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 de consultorio
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.18 EDUCACIÓN</b>	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por cada 1 Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2

  
 GOBIERNO  
 DE  
 URUGUAY  
 2021-2025  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
 E  
 SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL TERRITORIO URBANO SOSTENIBLE  
 Secretarías de Gestión del Territorio Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02  
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

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

Conforme al Artículo 37.- del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey 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 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.

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 Usos 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 62.- Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

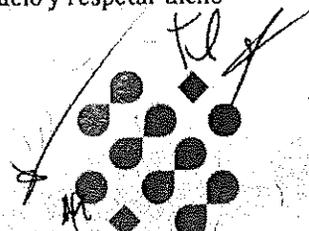
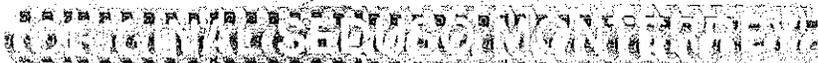
**QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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 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 SERVICIO**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> e identificado con el expediente catastral numero [REDACTED] <sup>2</sup> el cual tiene una superficie total de 1,067.03 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 apércibir 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.

14/15



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000277-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/03968/2024

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.

OCTAVO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes.

Gobierno de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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

TVNB/NLMM/JEGH/JMVR/HLS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Alfonso Armenta Pérez en su carácter de apoderado de siendo las 3:31 horas del día 27 del mes de septiembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Juana Trevis Aquino

FIRMA [Signature]

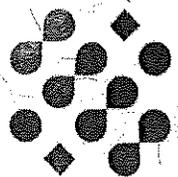
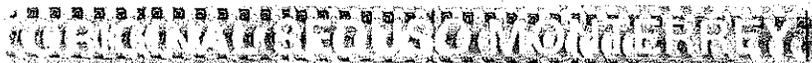
No. DE CAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

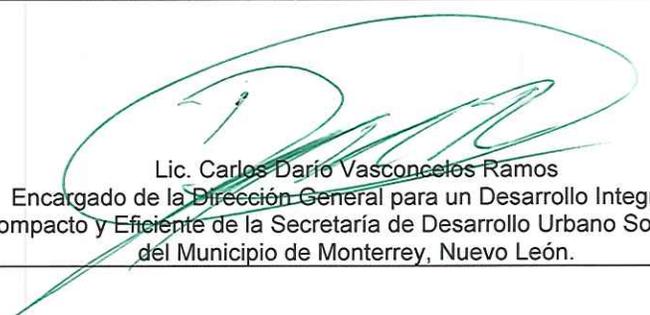
NOMBRE Luis Alfonso Armenta Pérez

FIRMA [Redacted]

IDENTIFICACIÓN [Redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000277-24-02
	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. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	