



INSTRUCTIVO

**A EL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA ENCLAVIA S.A.P.I DE C.V.
DOMICILIO [REDACTED] 1**

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000087-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, -----
----- **VISTO**, el expediente administrativo **L-FLDA-000087-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 22-veintidos de abril de 2024-dos mil veinticuatro, por parte del **C. ROBERTO LOZANO BARRERA**; apoderado legal de la persona moral denominada **ENCLAVIA S.A.P.I DE C.V.** propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA, NÚMERO 2125, COLONIA ROMA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,882.4502** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, para el inmueble ubicado en la en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA, NÚMERO 2125, COLONIA ROMA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** con expediente catastral [REDACTED] 2 presentada por el propietario.

SEGUNDO.-Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS**, ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, número 2125, Colonia Roma, Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I y el artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta Escritura Pública Número 5,816-cinco mil ochocientos dieciséis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 08-ochco días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES**, a favor del señor Roberto Lozano Barrera, representante legal de la sociedad denominada "Enclavia Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable", Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] 3

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 son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI y el artículo 156 BIS I, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,048-nueve mil cuarenta y ocho, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 11-once días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Carlos Reyes Cadena, Corredor Público número 7-siete, habilitado por la Secretaría de Economía y con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "**MEDISIDE SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**" que constituyen como accionista; los señores [REDACTED] y NCI [REDACTED] Registrada ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, con folios [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 491-cuatrocientos noventa y uno, en la Ciudad de General Escobedo, Nuevo León, de fecha 22-veintidos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Juan Ignacio Rodarte Herrera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 151-ciento cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, donde comparece la señora [REDACTED] como delegada especial de la sociedad Mediside Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable donde manifiesta que ocurre el Acta de Asamblea Extraordinaria para la modificación de los estatutos sociales relativo a la Denominación social donde se aprobó la denominación de la sociedad "**ENCLAVIA**" debiendo ser seguida por las palabras **S.A.P.I. de C.V.** y en donde se designó como parte del CONSEJO ADMINISTRATIVO al señor Roberto Lozano Barrera, otorgándole las siguientes facultades: a) FACULTADES GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, b) FACULTADES PARA ACTOS EN EL ÁREA LABORAL, c) FACULTADES GENERALES AMPLISIMAS PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, d) FACULTADES GENERALES CAMBIARIAS Y DE CRÉDITO, e) FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE DOMINIO, f) FACULTADES DE REPRESENTACIÓN FISCAL, h) FACULTADES GENERALES PARA REPRESENTACIÓN EN CONCURSOS PÚBLICOS y j) FACULTADES PARA OTORGAR Y/O DELEGAR. Registrada ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, con folios [REDACTED]

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 11-once de abril del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual la C. Roberto Lozano Barrera en su carácter de Representante legal de la sociedad ENCLAVIA S.A.P.I. de C.V. como propietario del predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, número 2125, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], otorga poder a favor del C. [REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad De Uso De Suelo Y Fijación De Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico, nombrando como Testigos lo: [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Roberto Lozano Barrera** con código de identificación [REDACTED] (Representante legal de la sociedad ENCLAVIA S.A.P.I. de C.V. como propietario)

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] (Gestor)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con código de identificación [REDACTED] (Testigo)

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VII y el artículo 156 BIS I, fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, número 2125, Colonia Roma en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]



- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000033612 de fecha 22-veintidos de abril del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-FLDA-000087-24-02.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, y el artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Manifiesta en solicitud y plano de localización (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional, Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio) para el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, número 2125, Colonia Roma en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**.
- El requisito del plano de localización, es requisito a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción I y V y el artículo 156 BIS I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

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

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción IV y 156 BIS I fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, pagado en fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 310C-2334, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2**.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VIII y 156 BIS I, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo,

aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

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

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

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente al numeral 1 y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e), b), c) y g) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- El Solicitante no presentó antecedente del inmueble de ubicación Avenida Eugenio Garza Sada, número 2125, Colonia Roma en Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

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 10-diez fotografías del predio a color (05-cinco fotografías exteriores, 05-cinco fotografías interiores).

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 en la dirección de [REDACTED] 1 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por Comisión Federal de Electricidad, con periodo de facturación del 16-dieciseis de abril al 14-catorce de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

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

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante cd.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa



realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

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

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

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente a los **numerales 1 y 2** y requerida a su vez en las fracciones I y II, fracciones a), (d y e), b), c), c), g) y (d y f) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracción I, V, VI, VII, VIII y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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.

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

- Presenta 10-diez fotografías del predio (05-cinco fotografías exteriores, 05-cinco fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, expedido por Comisión Federal de Electricidad, con período de facturación del 16-dieciseis de abril al 14-catorce de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

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 documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

3. Otros documentos.

- Acompaña copia simple de cedula profesional expedida por la Secretaria de Educación Pública a nombre de la C. **Ruanda Gabriela Salazar López** con número de cedula 13305570.
- Acompaña copia simple de **Oficio No. GME/091/2024** con fecha del 12-doce de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público Dirección de Seguridad Vial de esta Secretaría, en donde se establece el **cambio de nombre de Av. Tecnológico, por el de Av. Eugenio Garza Sada, en la Colonia Roma.**

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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, 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.

SEGUNDO. Que, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 31-203-003, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de **Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01)**, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE CONSOLIDACIÓN**; en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL** se considera como **CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD CIVIL, b. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, c. MOVILIDAD, d. Las anteriores condiciones no aplicaran para la vivienda unifamiliar y e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMAS APLICABLES**, mientras que para los usos de **COMERCIO Y SERVICIOS** se consideran como **CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD CIVIL, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMAS APLICABLES.**

Es importante señalar que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, se menciona lo siguiente:

"... 5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del Distrito Tec:

Subcentro Urbano: Zona donde deberán llevarse a cabo acciones de rehabilitación e integración urbana, ya sea de las redes de infraestructura para la prestación de servicios públicos, de áreas verdes, parques o jardines o del equipamiento existente, con el propósito de renovar la imagen urbana, repararla o corregirla, o bien recuperar o restablecer el adecuado funcionamiento de las zonas deterioradas física o funcionalmente. Se propone una densificación y mezcla de usos del suelo, con la finalidad de generar desarrollos o conjuntos habitacionales densos, donde además existan comercios y servicios que complementen a la vivienda, ya sea en la misma edificación o en inmuebles cercanos.

"...En las zonas de No Conservación, se regulará de acuerdo a lo siguiente:



- a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- b) El artículo 141 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que son incompatibles con los usos residenciales, aquellos usos comerciales o industriales, que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y por lo tanto se negará el permiso respectivo o bien se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo, por lo tanto en congruencia con dicha disposición, los usos del suelo y edificación prohibidos en el Distrito son los usos ... además de lo que al respecto establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;
- d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

"... 6.2.4 Zonas de Consolidación en Distrito Tec:

ZONA DE CONSOLIDACIÓN: Zonas donde predominan políticas públicas de ordenamiento territorial cuyo propósito fundamental consiste en articular y concentrar los esfuerzos de inversión privada, pública o social para reducir el crecimiento horizontal de los centros de población y reducir la necesidad de que los habitantes del Distrito deban trasladarse grandes distancias a otras zonas o distritos para acceder a una oferta diversificada de bienes o servicios para la satisfacción de sus necesidades. Se clasifican en dos tipos de acuerdo a su ubicación: Subcentro Urbano y Corredor Urbano o Calle Principal.

Cabe destacar que de acuerdo a lo establecido al artículo 169, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "Las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad deberán cumplir con las siguientes especificaciones: ...VIII. Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0% entre calles transversales. Podrán intersectar transversalmente con una vía vehicular, peatonal o andador a través de un parque. Las Vías locales residenciales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0%."

Tomando en consideración la clasificación de vías locales residenciales, de acuerdo a lo señalado en el **PLANO 13. ESTRUCTURA VIAL** aprobado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece que la **Avenida Eugenio Garza Sada** se clasifica como **VIALIDAD PRINCIPAL**, teniendo un ancho de 16.00 metros.

Condicionantes para las Zonas no determinadas de Conservación

De acuerdo al apartado **6.2.4 Zonas de Consolidación** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numerales:

"...3. Se seguirán los lineamientos de usos del suelo establecidos para las Zonas de Conservación. Para permitir cualquier uso del suelo, diferente a la vivienda multifamiliar, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- a. **Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas**, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec 126 XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.
- b. **Que no amenacen la salud de las personas**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la Secretaría Estatal de Salud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 99, 100, 102, 102, 103, 104, 106 y demás aplicables de la Ley Estatal de Salud.
- c. **Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable, factibilidad o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes

d. **Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio**, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.

e. Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás aplicables.

"...4. Se podrán densificar los predios e inmuebles en esta zona, siempre y cuando:

a. **No amenacen la seguridad e integridad de las personas**, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.

b. **No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad**, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.

c. **No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio**, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.

d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.

e. Las **demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás aplicables.

"...5. El promovente de las licencias de uso de suelo, edificación, construcción o urbanización del suelo, deberá realizar las obras de mitigación, que establezcan los estudios técnicos correspondientes o las que determine la autoridad competente de acuerdo a dichos estudios. En su caso podrá darse cumplimiento a esta obligación al realizar las aportaciones que los corresponda, según se establezca en los convenios que al efecto realicen los promoventes con las prestadoras de servicios correspondientes."

Es importante señalar que de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, menciona lo siguiente:

Artículo 111. La zonificación que se establezca en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, deberá observar lo siguiente:

I. La zonificación primaria tendrá una visión de mediano y largo plazo, en la que se determinará:

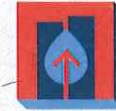
- a) Las áreas conforme al artículo 136 de esta Ley;
- b) Las zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento; y
- c) Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva.

II. La Zonificación Secundaria, se determinará en las matrices de compatibilidad que se contemplen en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- a) En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, estableciendo:
 - 1. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados;
 - 2. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; y
 - 3. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

b) En las zonas que no se determinen de Conservación:

- 1. Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos residenciales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana;



2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos; y

3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Artículo 141. Serán incompatibles con los usos residenciales aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo de industria pesada son incompatibles con los usos residenciales. Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares. Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

En las zonas de **No Conservación**, se regulará de acuerdo a lo siguiente:

a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

b) El artículo 141 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que son incompatibles con los usos residenciales, aquellos usos comerciales o industriales, que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y por lo tanto se negará el permiso respectivo o bien se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo, por lo tanto en congruencia con dicha disposición, los usos del suelo y edificación prohibidos en el Distrito son los usos ... además de lo que al respecto establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

c) Serán establecidos los lineamientos base de acuerdo a la ubicación de los predios, a partir de los cuales se promoverá el Aprovechamiento Optativo Condicionado;

d) Se indicarán las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública

TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA ZONAS DE CONSOLIDACIÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las zonas de **Consolidación** dentro del **Distrito Tec**, se encuentran establecidos, de acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, 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:

"...6.2.4 Zonas de Consolidación

Los lineamientos a aplicar, en esta zona son los siguientes:

1. El COS máximo será de 0.80 y el CAAV mínimo será de 0.10
2. La altura de las edificaciones será de acuerdo a la dimensión del predio:
 - a. En terrenos de hasta 1,000 M², será hasta 12 niveles
 - b. En terrenos mayores a 1,000 M², será Libre (sujeta a capacidades de servicios y movilidad).

Para predios dentro del polígono delimitado como Subcentro Urbano regirán estos lineamientos de alturas, independientemente de la jerarquía de la vialidad colindante al predio en cualquiera de sus frentes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la fracción XI del artículo 91 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; los promotores o desarrolladores interesados que se benefician de este aprovechamiento optativo, deberán mitigar los impactos generados por dicho beneficio, a través del financiamiento de las acciones para el mejoramiento de las capacidades de las infraestructuras y del espacio público.

El mecanismo para acceder de forma optativa a este incremental en altura, será a través del Fideicomiso Distrito Tec mediante la aportación previo a la expedición de la licencia respectiva.

En los predios donde aplique el incremento de altura optativa, se deberá respetar el COS y CAV, establecido en el presente Programa Parcial y demás disposiciones que le sean aplicables.

La opción de la altura máxima optativa podrá ser solicitada y aplicada una vez que dicha figura esté presente en la Ley y Reglamentos que establezcan las condiciones, procedimientos y faculden la aplicación.

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA DE CONSOLIDACIÓN
(dando frente a Avenida Eugenio Garza Sada)

Superficie a Dictaminar:	1,882.4502 m²
Lineamientos	Norma (Coeficientes)
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	*
ÁREA LIBRE	0.20
CAAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	Libre
Altura Máxima por Nivel	4.00-cuatro metros
Densidad	CONDICIONADO A: a. SEGURIDAD, b. SALUD, c. CAPACIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE Y DE ELECTRICIDAD, d. MOVILIDAD, e. Las anteriores condiciones no aplicaran para la vivienda unifamiliar y e. LAS DEMAS CONDICIONANTES QUE ESTABLEZCAN EN REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DEMAS APLICABLES

*El Coeficiente de Utilización del Suelo será determinado por la cantidad del Coeficiente de Ocupación del Suelo en metros cuadrados multiplicado por el número de niveles permitido.

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec vigente.

Artículo 39.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

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.

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

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



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

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

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

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Artículo 210.-Numeral XII, párrafo 10: "En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubierta.

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO TEC.

De acuerdo a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, numeral 6:

...6. **El requerimiento de cajones de estacionamiento**, según el uso del suelo pretendido, será de acuerdo a las siguientes opciones:

- a. De acuerdo al requerimiento señalado para las zonas de Conservación, a través de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamiento. El cual podrá ser solucionado al interior del predio o en predios cercanos dentro de un radio de 500 metros, debiendo realizar las mejoras al espacio público que comunica a ambos predios, para formar sendas o parques lineales, en cuyo caso el proyecto deberá ser aprobado por la autoridad municipal competente. Las sendas o parques lineales, ya

construidas o habilitadas, deberá ser entregadas a la Secretaría de Servicios Públicos, previo al inicio de operaciones o funcionamiento del establecimiento o edificación que se trate, quien expedirá el oficio de recepción correspondiente
- b. **De conformidad con la demanda que se determine en el estudio de Movilidad correspondiente**, pudiendo ser solucionada dicha demanda al interior del predio o en predios cercanos, conforme al inciso anterior.
- c. **Mediante programa de movilidad**, donde se precise los medios de transporte, públicos o privados, con que resolverá la demanda generada por el inmueble. Esta solución podrá ser para solucionar la demanda total o parcialmente y el proyecto propuesto deberá ser aprobado por la autoridad competente en la materia.

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.

Deberá cumplir con lo indicado en el **Artículo 63.-** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

El 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 102** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con **uso comercial y/o de servicio** que excedan en requerimiento los **15-quinque cajones** de estacionamiento, será necesario **presentar estudio de impacto vial**.

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.

SEXTO. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I y II, artículo 311 fracciones I y II, y el artículo 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-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos 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, COMERCIO Y SERVICIOS** respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA, NÚMERO 2125, COLONIA ROMA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral 2 el cual cuenta con una superficie de **1,882,4502** metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados;

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000087-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/00223/2025

el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento 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.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS** solicitada, 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

[Handwritten signature]

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Handwritten signature]
LIC. CARLOS DARIO 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

SCS/OCRA/MAZS/CEEC/DAQE

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Roberto Lozano Barrera en su carácter de apoderado siendo las 12:21 horas del día 30 del mes de Abril del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA [Handwritten signature]
No. DE GAFETE 214129

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Roberto Lozano Barrera
FIRMA [Handwritten signature]
IDENTIFICACIÓN 6 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000087-24-02
	Fecha de Clasificación	30 Junio 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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2025 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.