



INSTRUCTIVO

AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL INMOBILIARIA PUNTO CERO S.A. DE C.V.

Domicilio: [Redacted] ¹

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000331-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo **L-FLDA-000331-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 31-treinta y uno de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por parte de la persona moral denominada **INMOBILIARIA PUNTO CERO S.A. DE C.V.**, propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN S/N, JURISDICCIÓN 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 COMERCIO, SERVICIO E INDUSTRIA**, 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 **4,000.00** 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. 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 Comercio, Servicio e Industria, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, Sin Numero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon 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 del predio. Copia del acuerdo de factibilidad.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número (48,355) cuarenta y ocho mil trescientos cincuenta y cinco, en Monterrey, Municipio del Estado de Nuevo Leon, Estados Unidos Mexicanos, a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Publico, Titular de la Notaria Publica numero 26-veintiseis con



Handwritten notes and signatures in blue and pink ink.



ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJERCUCION PARCIAL DE FIDEICOMISO** que formalizan **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT**, actuando como Fiduciaria del Fideicomiso [REDACTED] 3 representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios, Licenciados **ENRIGUE JAVIER GARZA CISNEROS y EMMANUEL ALEJANDRO DIAZ BAEZ**, a quien en lo sucesivo se le denominara como **FIDUCIARIA**; quien actua por instrucciones expresas giradas por el Comité Técnico del Fideicomiso asi como por los Fideicomisarios del mismo, mismas que en este acto ratifica el señor **EMILIO ESTEBAN MARCOS GIACOMAN** como representante común de los **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS**. Por una **SEGUNDA PARTE** comparece la sociedad mercantil denominada **INMOBILIARIA PUNTO CERO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por su Administrador Unico el señor **JUAN MANUEL LEAL RADY**, a quien en lo sucesivo se le denominara como **LA PARTE ADQUIRIENTE** del inmueble bajo el expediente catastral [REDACTED] 2 la cual se registro ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon bajo el [REDACTED] 4

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 la Escritura Publica numero 26,439- veintiséis mil cuatrocientos treinta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo Leon, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de diciembre del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villareal Notario Publico Titular numero 44-cuarenta y cuatro con ejercicio en la Demarcacion Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo Leon con residencia en Monterrey, Nuevo Leon y del Patrimonio Inmobiliario Federal; la cual contiene la **ESCRITURA CONSTITUTIVA** de **INMOBILIARIA PUNTO CERO**, Sociedad Anonima de Capital Variable, la cual se encuentra registrada en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo Leon con numero de folio mercantil [REDACTED] 4
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 30-treinta días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Juan Manuel Leal Rady para que el [REDACTED] 5 realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, Sin Numero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos a las [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de C. Juan Manuel Leal Rady, con Número [REDACTED] 6 administrador único de la sociedad denominada **INMOBILIARIA PUNTO CERO S.A DE C.V.**
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 5 con numero de [REDACTED] 6 (Gestor)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 5 con numero de [REDACTED] 6 Testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] 5 con numero de [REDACTED] 6 (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 la Avenida Abraham Lincoln, Sin Numero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon., en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035875 de fecha 04-cuatro días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos asignadle el folio L-FLDA-000331-24-02.

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 Comercio, Servicio e Industria 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.

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 I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I y II 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 Comprobante de pago del Impuesto Predial con numero de folio 391R-1434 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre 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 I** 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 lo 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 II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (I) y requerida a su vez en las fracciones I y II, 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;

- No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, Sin Numero, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon., en un predio identificado con el número de expediente catastral [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 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro 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, correspondiente al recibo de facturación expedido por Comision Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 18-dieciocho de junio a agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED] ¹



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 USB.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del 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:

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 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 del 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;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (I) y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 licencia de construcción expedida 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.

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimiento con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO 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.

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro 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, correspondiente al recibo de facturación expedido por Comisión Federal de Electricidad, respecto al mes facturado de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

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.

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 USB.

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.

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 XXI, 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.

SEGUNDO. 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 A 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** dando frente a la Avenida Abraham Lincoln en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, se describen su compatibilidad en la siguiente tabla.

**COMPATIBILIDAD DE USO EN SCU-SUBCENTRO URBANO
(dando frente a la Avenida Abraham Lincoln)**

SUBCENTRO URBANO		
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
2.1 Tienda de productos básicos		
2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
2.2 Tienda de especialidades		
2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido



COMERCIO	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Vídeos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20	Viveros	Permitido	
2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales			
COMERCIO	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
	2.3.2	Mercado popular	Condicionado
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
2.5. Venta de materiales			
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
	2.5.3	Vidrierías	Permitido
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios			
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido



	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
	3.1. Servicios personales		
SERVICIOS	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
	3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.7	Sanitarios Públicos	Prohibido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	Permitido
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
SERVICIOS	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
	3.3. Servicios automotrices		
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.4	Lavado de autos	Permitido
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8	Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido

cu
S.
J



	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
SERVICIOS	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.2	Auto cinemas	Condicionado
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	Condicionado
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
	3.6.4	Canchas deportivas	Condicionado
	3.6.5	Estadios, Arenas	Condicionado
SERVICIOS	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Condicionado
	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	Condicionado
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. Alojamiento		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	Permitido	
3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	Condicionado	
3.9. Administración Privada			
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido	
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido	
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido	



SERVICIOS	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10. Administración Pública		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Permitido
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Permitido
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Permitido	
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido	
3.12. Servicios Religiosos			
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado	
3.13. Servicios Funerarios			
3.13.2	Columbarios / Osarios	Condicionado	
3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Permitido	
3.14. Comunicación y Transporte			
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido	
3.14.2	Bases de taxis	Permitido	
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado	
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido	
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Permitido	
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido	
3.14.7	Estudios de grabación	Permitido	
3.14.8	Helipuertos	Permitido	
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido	
3.14.10	Pensiones para camiones	Permitido	
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Permitido	
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido	
3.15. Salud			
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido	
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido	
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Permitido	
SERVICIOS			

Cal
W
8.
00617

kt



	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
SERVICIOS	3.16. Asistencia Social		
	3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
	3.16.3	Guarderías	Condicionado
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
	3.16.5	Casas cuna	Permitido
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Permitido
SERVICIOS	3.16.7	Orfanatos	Condicionado
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	Condicionado
3.18.2	Primaria	Condicionado	
3.18.3	Secundarias	Condicionado	
3.18.4	Preparatorias	Permitido	
3.18.5	Normales	Permitido	
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido	
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permitido	
3.18.8	Asesorías académicas	Permitido	
3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido	
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido	
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido	
3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido	
3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen	
3.19. Cultura			
3.19.1	Acuarios	Permitido	
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido	



	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
	3.19.5	Zoológicos	Permitido
	3.20. Almacenamiento		
	3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
	3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
INDUSTRIAL	4.1. Manufacturas y Talleres		
	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
	4.1.2	Artículos de cerámica	Permitido
	4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	Permitido
	4.1.5	Peleterías y Talabarterías	Permitido
	4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)		
	4.2.1	De procesos inocuos	Condicionado
	4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)		
	4.3.1	De procesos inocuos	Condicionado

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para Comercio, Servicios e Industrial; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo tanto, se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...1. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. o) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico ..."

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

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva,

Handwritten notes and signatures in blue, purple, and pink ink.



principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); **Subcentros Urbanos (SCU)** y Zona Industrial y de Transición (ZT), **aplicarán las fracciones II, III y IV** del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

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

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones **Norte**, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

2.1 ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU - SUBCENTRO URBANO



(frente a la Avenida Abraham Lincoln)

Superficie a Dictaminar:	4000.00 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12-NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros

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

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

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 106 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey será aplicable en los siguientes casos: Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, señalados en el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, como Zona Especial de Desarrollo, quedarán sujetas a lo siguiente:

- I. Elaboración de los estudios técnicos especializados que la Autoridad competente estime necesarios, para poder determinar la factibilidad de la acción de desarrollo solicitada.



- II. Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación o remediación que la autoridad establezca necesarios en base a los estudios técnicos especializados. Los estudios requeridos para la Zona Especial de Desarrollo podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

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.

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.

ARTÍCULO 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo Leon será aplicable en los siguientes casos:

En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.



2.2 ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO VALLE VERDE

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.

SUBCENTRO URBANO			
	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	
COMERCIO	2.1 Tienda de productos básicos		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajon por cada 30 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajon por cada 30 m2
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.7	Dulcerías	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajon por cada 30 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajon por cada 30 m2
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajon por cada 30 m2	
2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajon por cada 30 m2	
2.2.20	Viveros	1 cajon por cada 50 m2	
2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales			

COMERCIO	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajon por cada 25 m2	
	2.3.2	Mercado popular	1 cajon por cada 50 m2	
	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajon por cada 30 m2	
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajon por cada 20 m2	
	2.5. Venta de materiales			
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajon por cada 30 m2	
	2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajon por cada 30 m2	
	2.5.3	Vidrierías	1 cajon por cada 35 m2	
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1 cajon por cada 30 m2	
	2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios			
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajon por cada 60 m2	
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajon por cada 60 m2	
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajon por cada 60 m2	
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1 cajon por cada 30 m2	
SERVICIOS	3.1. Servicios personales			
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.6	Cibercafé	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajon por cada 25 m2	
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.12	Reparación de calzado	1 cajon por cada 50 m2	
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajon por cada 25 m2	
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajon por cada 50 m2	
	3.2. Servicios a empresas y particulares			



SERVICIOS	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajon por cada 60 m2	
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajon por cada 50 m2	
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajon por cada 25 m2	
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajon por cada 50 m2	
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1 cajon por cada 50 m2	
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación,	1 cajon por cada 50 m2	
3.3. Servicios automotrices				
	3.3.2	Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajon por cada 50 m2	
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajon por cada 50 m2	
	3.3.4	Lavado de autos	1 cajon por cada 50 m2	
	3.3.7	Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajon por cada 50 m2	
	3.3.8	Tapicería automotriz	1 cajon por cada 60 m2	
	3.3.9	Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajon por cada 60 m2	
3.4. Alimentos y bebidas				
	3.4.1	Bares y Cantinas	1 cajon por cada 12 m2	
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajon por cada 30 m2	
	3.4.3	Depósitos	1 cajon por cada 30 m2	
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	1 cajon por cada 30 m2	
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajon por cada 12 m2	
	3.4.6	Servicar	1 cajon por cada 12 m2	
	3.4.7	Taquerías	1 cajon por cada 12 m2	
3.5. Entretenimiento				
SERVICIOS	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajon por cada 12 m2	
	3.5.2	Auto cinesmas	Sujeto a dictamen	
	3.5.3	Discotecas y Salones de baile	1 cajon por cada 12 m2	
	3.5.6	Centros nocturnos	1 cajon por cada 12 m2	
	3.5.7	Video clubes	1 cajon por cada 20 m2	
	3.6. Deportes y esparcimiento			
		3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajon por cada 12 m2
	3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a dictamen	
	3.6.5	Estadios, Arenas	1 cajon por cada 5 asientos	
	3.6.6	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Sujeto a dictamen	

SERVICIOS	3.6.7	Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1 cajon por cada 5 asientos
	3.6.9	Videojuegos	1 cajon por cada 20 m2
3.7. Recreación Social			
	3.7.1	Clubes sociales	1 cajon por cada 12 m2
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1 cajon por cada 12 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajon por cada 12 m2
3.8. Alojamiento			
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajon por cada 2 cuarto
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajon por cada 3.5 habitacion
	3.8.3	Hoteles 4 estrellas y	1 cajon por cada 3.5 habitacion
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas y	1 cajon por cada 3.5 habitacion
3.9. Administración Privada			
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajon por cada 12 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajon por cada 12 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajon por cada 35 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajon por cada 35 m2
3.10. Administración Pública			
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajon por cada 35 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajon por cada 35 m2
	3.10.3	Oficinas	1 cajon por cada 35 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajon por cada 35 m2
SERVICIOS	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	1 cajon por cada 50 m2
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajon por cada 50 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajon por cada 20 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajon por cada 20 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajon por cada 35 m2
3.12. Servicios Religiosos			
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajon por cada 25 m2
3.13. Servicios Funerarios			
	3.13.2	Columbarios / Osarios	1 cajon por cada 50 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1 cajon por cada 25 m2
SERVICIOS	3.14. Comunicación y Transporte		



	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajon por cada 50 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajon por cada 25 m2
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1 cajon por cada 35 m2
	3.14.7	Estudios de grabación	1 cajon por cada 35 m2
	3.14.8	Helipuertos	Sujeto a dictamen
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajon por cada 25 m2
	3.14.10	Pensiones para camiones	Sujeto a dictamen
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1 cajon por cada 40 m2
	3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajon por cada 120 m2
3.15. Salud			
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajon por cada 1.2 consultorio
	3.15.2	Unidades Médicas	1 cajon por cada 5 cama
	3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajon por cada 5 cama
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajon por cada 1 Consultorio
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajon por cada 50 m2
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajon por cada 60 m2
3.16. Asistencia Social			
SERVICIOS	3.16.1	Asilos de ancianos	1 cajon por cada 120 m2
	3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1 cajon por cada 50 m2
	3.16.3	Guarderías	1 cajon por cada 120 m2
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajon por cada 200 m2
	3.16.5	Casas cuna	1 cajon por cada 120 m2
	3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1 cajon por cada 60 m2
SERVICIOS	3.16.7	Orfanatos	1 cajon por cada 120 m2
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajon por cada 50 m2
	3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1 cajon por cada 50 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajon por cada 50 m2

3.18. Educación		
3.18.1	Jardines de niños	1 cajon por cada 1.5 aula
3.18.2	Primaria	1 cajon por cada 175 m2
3.18.3	Secundarias	1 cajon por cada 175 m2
3.18.4	Preparatorias	1 cajon por cada 60 m2
3.18.5	Normales	1 cajon por cada 60 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajon por cada 60 m2
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajon por cada 25 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1 cajon por cada 35 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	1 cajon por cada 0.5 aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	1 cajon por cada 35 m2
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajon por cada 18 m2
3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajon por cada 2.5 aula
3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	1 cajon por cada 70 m2
3.19. Cultura		
3.19.1	Acuarios	1 cajon por cada 50 m2
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajon por cada 70 m2
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajon por cada 70 m2
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajon por cada 70 m2
3.19.5	Zoológicos	1 cajon por cada 200 m2/ terreno
3.20. Almacenamiento		
3.20.1	Mini bodegas	1 cajon por cada 235 m2
3.20.5	De productos inocuos	1 cajon por cada 235 m2
4.1. Manufacturas y Talleres		
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajon por cada 235 m2
4.1.2	Artículos de cerámica	1 cajon por cada 235 m2
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	1 cajon por cada 30 m2
4.1.5	Peleterías y Talabarterías	1 cajon por cada 60 m2
4.2. Micro industria (hasta 10 empleados)		
4.2.1	De procesos inocuos	1 cajon por cada 235 m2
4.3. Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)		
4.3.1	De procesos inocuos	1 cajon por cada 235 m2

INDUSTRIAL



*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.

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.

ARTÍCULO 60. 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. El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

ARTÍCULO 61. 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. Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial.

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

ARTÍCULO 63. 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar los lineamientos de seguridad de acuerdo al dictamen emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 19, 164 y 156 BIS I 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.

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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA COMERCIO, SERVICIO E INDUSTRIA** respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN S/N, JURISDICCION EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **4,000.00** 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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



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

LIC. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.

SCS/OCRA/MACS/ACOM/DMGM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse 5 en su carácter de 4 Poderada siendo las 11:48 horas del día 31 del mes de Enero del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR


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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE 5
FIRMA 7
IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000331-24-02
	Fecha de Clasificación	19 de Marzo 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 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de Fideicomiso, 4. Número de inscripción, 5. Nombre, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.	
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.	