



INSTRUCTIVO

AL REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE TERRALSA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000042-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000042-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 16-dieciseis de marzo del 2022-dos mil veintidós, por la [Redacted] en representación de la Sociedad TERRALSA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.. ostentándose como propietaria del inmueble ubicado en la avenida FRANCISCO I. MADERO, NUMERO 990, ZONA CENTRO DE MONTERREY e identificado con el expediente catastral No. (70) 03-036-001, solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,906.763 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000042-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I y II, inciso a). - Solicitud correspondiente:

- Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para desarrollo de proyecto COMERCIAL, SERVICIOS Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, ubicado en Avenida Francisco I. Madero N° 990, Zona Centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 03-036-001, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e) y fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

1/21

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

5826

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 8,235-ocho mil doscientos treinta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de noviembre del 2017- dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, a favor de la sociedad denominada " TERRALSA CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V., Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 2060, Volumen 300, Libro 83, Sección Propiedad, Monterrey de fecha 06 de marzo del 2018.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, incisos b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta Presenta copia simple de Escritura Pública Número 2,710-dos mil setecientos diez, en la localidad de Puerto Morelos, Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo a los 30-treinta días del mes de enero del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Alma Lilia Luna Olivas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, en ejercicio y con Residencia en esta Ciudad; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "TERRALSA CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V., y el otorgamiento de poderes entre otros al [REDACTED] Registrada en la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio NCI-201700058127 de fecha 29-veintinueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 69,065-sesenta y nueve mil sesenta y cinco, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del 2022-dos mil veintidos, pasada ante la fe de la Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, en ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual el [REDACTED] en representación de la sociedad denominada "TERRALSA CAPITAL", S.A.P.I. DE C.V. otorga poder Especial Para Actos y/o Asuntos Administrativos a favor de [REDACTED]
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 06 de junio del 2023, mediante el cual la C. [REDACTED] como apoderada de la Sociedad denominada "TERRALSA CAPITAL", S.A.P.I DE C.V. propietarios del predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero N° 990, Centro de Municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 03-036-001, mediante el cual otorga poder a favor del [REDACTED] y firmando como testigos los [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (Apoderado de la sociedad denominada "TERRALSA CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (apoderada).



OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (apoderada).
- Presenta copia simple de Pasaporte a nombre de [REDACTED] (gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de Pasaporte a nombre de [REDACTED] (testigo).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la avenida Francisco I. Madero N° 990, Zona Centro, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 03-036-001.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000068374 de fecha 16 de marzo de 2022 por concepto de ingreso de trámite asignándole expediente administrativo L-000042-22.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, 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 anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercial, Servicios y Habitacional Multifamiliar con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

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

I. Inciso f).- Pago de derechos correspondientes.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000068374 de fecha 16 de marzo de 2022 por concepto de ingreso de trámite.

[Handwritten initials]



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

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio 347A - 28871 con fecha de pagado 06 de junio del 2023, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 03-036-001, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero y Villagrán Sur S/N, Zona Centro, en el municipio de Monterrey N.L.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III Y IV del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial;
- II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.

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

3. Otros documentos.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Rio Potomac N° 530 P.A. Colonia Del Valle, expedido por la Comisión Federal de Electricidad.
- Allega cd con información del Terreno en digital.

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) a la e), 313,



OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

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 a), 12 fracción II y III, 14 fracción fracción II, punto 2.3 y fracción III punto 3.8, 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. ANÁLISIS TÉCNICO.

1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Ahora bien, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 03-036-001, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de zonificación secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la avenida Francisco I. Madero clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y frente a la calle José María Arteaga clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual los usos solicitados para los siguiente giros se consideran como a continuación se describen:

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CORREDOR DE ALTO IMPACTO Y CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO			
GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD AD ALTO IMPACTO	COMPATIBILIDAD AD MEDIANO IMPACTO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA		
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido	Permitido
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Permitido	Condicionado
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido	Permitido
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES		
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido	Permitido
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido	Permitido
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Permitido	Permitido
	2.2.4 Artículos deportivos	Permitido	Permitido
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido	Permitido
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido	Permitido	
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	Permitido	



COMERCIO	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido	Permitido
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido	Permitido
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido	Permitido
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido	Permitido
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido	Permitido
	2.2.14 Mercerías	Permitido	Permitido
	2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	Permitido	Permitido
	2.2.16 Ópticas.	Permitido	Permitido
	2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	Permitido
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido	Permitido
	2.2.19 Venta de agua purificada	Permitido	Permitido
	2.2.20 Viveros	Permitido	Permitido
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
	2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido	Permitido
	2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido	Condicionado
	2.3.4 Tiendas de conveniencia	Permitido	Permitido
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido	Condicionado
	2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido	Condicionado
	2.5.3 Vidrierías	Permitido	Condicionado
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido	Condicionado	
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS			
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido	Condicionado	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido	Permitido	
2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido	Condicionado	
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido	Condicionado	
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido	Condicionado	
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES		
	3.1.1 Agencia de Viajes	Permitido	Permitido
	3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido	Permitido
	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido	Permitido
	3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido	Permitido
	3.1.5 Cerrajerías	Permitido	Permitido
	3.1.6 Cibercafés	Permitido	Permitido
	3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido	Prohibido



OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

SERVICIOS	3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido	Condicionado
	3.1.9 Estudios fotográfico	Permitido	Permitido
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido	Condicionado
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido	Permitido
	3.1.12 Reparación de calzado	Permitido	Permitido
	3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido	Condicionado
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	Permitido	Permitido
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	Permitido
	3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido	Condicionado
	3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido	Permitido
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido	Permitido
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido	Condicionado
	3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	Permitido	Condicionado
	3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido	Condicionado
	3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido	Condicionado
	3.3.4 Lavado de autos	Permitido	Permitido
	3.3.5 Lavado y engrasado	Permitido	Condicionado
	3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres,	Permitido	Condicionado
	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido	Condicionado
	3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido	Condicionado
	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido	Condicionado
	3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido	Condicionado
	3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido	Condicionado
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	Permitido
	3.4.3 Depósitos	Permitido	Permitido
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido	Permitido
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido	Permitido
	3.4.6 Servicar	Permitido	Condicionado
	3.4.7 Taquerías	Permitido	Permitido
	3.5 ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido	Permitido
	3.5.2 Auto cinemas	Permitido	Prohibido
	3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Permitido	Prohibido
	3.5.6 Centros nocturnos	Permitido	Prohibido
	3.5.7 Video clubes	Permitido	Permitido
	3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes.	Permitido	Permitido

7/21

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN
DISTRITO DE DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

5829

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



SERVICIOS	3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido	Permitido
	3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido	Permitido
	3.6.4 Canchas deportivas	Permitido	Prohibido
	3.6.5 Estadios, Arenas	Permitido	Prohibido
	3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido	Prohibido
	3.6.9 Videojuegos	Permitido	Permitido
	3.7 RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1 Clubes sociales	Permitido	Permitido
	3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido	Permitido
	3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido	Permitido
	3.8 ALOJAMIENTO		
	3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido	Condicionado
	3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido	Condicionado
	3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y mas	Permitido	Condicionado
	3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y mas	Permitido	Condicionado
	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido	Permitido
	3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido	Permitido
	3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido	Permitido
	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido	Permitido
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido	Permitido
	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	Permitido
	3.10.3 Oficinas	Permitido	Permitido
	3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido	Permitido
	3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1 Internados	Condicionado	Condicionado
	3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido	Condicionado
	3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado	Permitido
	3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido	Permitido
	3.14.2 Bases de taxis	Permitido	Condicionado
	3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido	Permitido	
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido	Condicionado	
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Permitido	Condicionado	
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido	Condicionado	
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido	Condicionado	
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido	Prohibido	
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido	Condicionado	



OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

SERVICIOS	3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	Permitido	Condicionado
	3.15 SALUD		
	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido	Permitido
	3.15.2 Unidades Médicas	Permitido	Permitido
	3.15.3 Clínicas y Hospitales	Condicionado	Condicionado
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido	Permitido
	3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido	Permitido
	3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido	Condicionado
	3.16 ASISTENCIA SOCIAL		
	3.16.1 Asilo de Ancianos	Condicionado	Permitido
	3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
	3.17.2 Consultorios Veterinarios	Permitido	Permitido
	3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido	Permitido
	3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido	Permitido
	3.18 EDUCACIÓN		
	3.18.4 Preparatorias	Permitido	Condicionado
	3.18.5 Normales	Permitido	Condicionado
	3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido	Condicionado
	3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido	Condicionado
	3.18.8 Asesorías académicas	Permitido	Permitido
	3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido	Permitido
	3.18.10 Centros de educación a distancia	Permitido	Permitido
	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido	Condicionado
	3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado	Permitido
	3.19 CULTURA		
	3.19.1 Acuarios	Permitido	Permitido
	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido	Permitido
	3.19.3 Galerías de arte, Restauración /Curadurías de arte	Permitido	Permitido
	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido	Permitido

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



programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico”.

Asimismo, es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: “Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

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

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

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

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial



y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

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

2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 03-036-001 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	1906.763 m²	
Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la Avenida Francisco I. Madero)	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,500.00
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10 V	3,400.00
ÁREA LIBRE	0.25	500.00
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	300.00
Nº de Niveles (Máximo)	MAS DE 12 NIVELES	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	
Densidad Bruta	150 viv./ha.	
Densidad Neta	*200 viv/ha.	

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 120 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 120 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 160 viviendas por hectárea.

Para la zona después de los 50.00 metros del predio que nos ocupa, le corresponde una densidad bruta de 150 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos,

5831



Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

Artículo 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

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 y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Art.39.-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.

De acuerdo al **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.

3. ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CENTRO

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

	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1-un cajón por vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1-un cajón por vivienda
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.4 Artículos deportivos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7 Dulcerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.14 Mercerías	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.16 Ópticas.	1-un cajón por cada 35.00 m2	



	2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.19 Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.20 Viveros	1-un cajón por cada 60.00 m2
	2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES	
	2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-un cajón por cada 30.00 m2
	2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.3.4 Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 m2
	2.5. VENTA DE MATERIALES	
	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.5.3 Vidrierías	1-un cajón por cada 45.00 m2
	2.5.4 Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
	2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2
	2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2
	2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1-un cajón por cada 70.00 m2
	2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.1. SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencia de Viajes	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.2 Alquiler de Ropa	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.4 Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.5 Cerrajerías	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.6 Cibercafés	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.7 Sanitarios Públicos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.1.9 Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.12 Reparación de calzado	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES	

SERVICIOS



OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.4 Lavado de autos	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres,	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 75.00 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 35.00 m2
3.4.3 Depósitos	1-un cajón por cada 35.00 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías	1-un cajón por cada 35.00 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.4.6 Servicar	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.4.7 Taquerías	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.5.2 Auto cinemas	SUJETO A DICTAMEN
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.5.6 Centros nocturnos	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.5.7 Video clubes	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes.	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,500.00 m2
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6.4 Canchas deportivas	SUJETO A DICTAMEN
3.6.5 Estadios, Arenas	1-un cajón por cada 6 asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	SUJETO A DICTAMEN
3.6.9 Videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2

15/21



3.7 RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2 CUARTOS
3.8.2 Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 HABITACIONES
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y mas	1-un cajón por cada 4.5 HABITACIONES
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y mas	1-un cajón por cada 4.5 HABITACIONES
3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.10.3 Oficinas	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.10.4 Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1-un cajón por cada 285.00 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 285.00 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.14.2 Bases de taxis	SUJETO A DICTAMEN
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 30.00 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-un cajón por cada 45.00 m2
3.14.7 Estudios de grabación	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	SUJETO A DICTAMEN
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.15 SALUD	



2021 2024



OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 1.5 CONSULTORIOS
3.15.2 Unidades Médicas	1-un cajón por cada 6 CAMAS
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 6 CAMAS
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1-un cajón por cada 1 CONSULTORIO
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilo de Ancianos	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios Veterinarios	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.4 Preparatorias	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.18.5 Normales	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 AULAS
3.18.10 Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3 AULAS
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	1-un cajón por cada 80.00 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 120.00 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración /Curadurías de arte	1-un cajón por cada 85.00 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 m2

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

4. ZONA DOT

Respecto a lo solicitado en fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintidós mediante escrito presentado ante esta Secretaría por la [REDACTED], en representación de la Sociedad Terralsa Capital, S.A.P.I. DE C.V., en el que se solicita la factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, a fin de analizar y determinar la Modalidad de Zona de Desarrollo Orientado al Transporte, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de

17/21

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

5834

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Monterrey, Nuevo León, emitió oficio de número **067/IMPLANC/2022**, en el cual, informa que el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero, con número de expediente catastral 03-036-001 y de conformidad con el Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se encuentra ubicada en una **ZONA DE DESARROLLO ORIENTADA AL TRANSPORTE**, esto al encontrarse dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación. Con lo mencionado con anterioridad, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

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

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

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

5. El proyecto deberá dar cumplimiento con lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Artículo 210.

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

6. 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 el proyecto arquitectónico.

DICTÁMENES EXTERNOS.

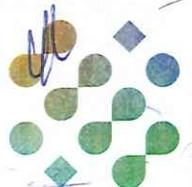
a) Protección Civil.

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

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, 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 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, esta Secretaría:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en la avenida **FRANCISCO I. MADERO, NUMERO 990, ZONA CENTRO**



DE MONTERREY e identificado con el expediente catastral No. **(70) 03-036-001**, que cuenta con una superficie de **1,906.763 metros cuadrados**.

SEGUNDO. Esta Resolución **NO** autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitados, por lo que, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas. Por lo que, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: *"Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."*; deberá solicitar el proyecto arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación y estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, las edificaciones que se encuentren dentro del predio, estarán sujetas a las disposiciones legales aplicables a los trámites subsecuentes.

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

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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



Gobierno de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

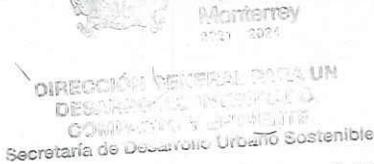
OFICIO No. : SEDUSO/23363/2022
EXP. ADM: L-000042-22

acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



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

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

TVNB/VPPP/MACS/GIM/ajcz

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue, a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 16:09 horas del día 22 del mes de Julio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Angelus Vaner

FIRMA

[Signature]

No. DE GAFETE

72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

[REDACTED]

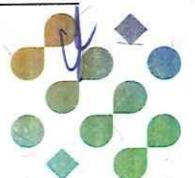
FIRMA

[REDACTED]

IDENTIFICACIÓN

[REDACTED]

21/21



5836

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

