



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA ATESA S.A.P.I. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: SAN PEDRO NÚMERO 223, LOCAL 23, COLONIA MIRAVALLE, MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 13-trece de mayo de 2022-dos mil veintidós, por la C. **INMOBILIARIA ATESA S.A.P.I. DE C.V.**, como propietario del inmueble ubicado en la calle **ALFONSO REYES (ANTES AVENIDA UNIVERSIDAD NÚMERO 1715, JURISDICCION EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. (70) **06-073-002**, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **14,233.55** 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-000099-22, y

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 **COMERCIO, SERVICIOS AGRUPADOS, HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, SERVICIO E INDUSTRIA**, ubicado en Avenida Universidad (actualmente Alfonso Reyes) N°1715, en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-073-002, 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; Copia del acuerdo de factibilidad

Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de agosto del 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a favor de la sociedad denominada **INMOBILIARIA ATESA S.A.P.I. DE C.V.**, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del



ELIMINADO: 1. Nombre, 2.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.

OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] Monterrey de fecha 22 de octubre del 2013.

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, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED] en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciado Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "INMOBILIARIA ATESA" S.A.P.I. DE C.V., y el otorgamiento de poderes entre otros al C. [REDACTED] Registrada en la Dirección del Registro Público Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico N° 140725 * 1 de fecha 07-siete de agosto del 2013-dos mil trece.

Presenta Carta Poder Simple de fecha 12 de mayo del 2022, mediante el cual el C. [REDACTED] como apoderado de la Sociedad denominada "INMOBILIARIA ATESA", S.A.P.I DE C.V. propietarios del predio ubicado en la Avenida Universidad (actualmente Alfonso Reyes) N° 1715, en el Municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 06-073-002, mediante el cual otorga poder a favor de [REDACTED] y firmando como testigos los C.C. [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Roberto Segovia Siller (Apoderado de la sociedad denominada "INMOBILIARIA ATESA" S.A.P.I. DE C.V.), con número 0404105700308

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (gestor), con número de [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (testigo), con número [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (testigo), con número [REDACTED]

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.

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

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la avenida Universidad (Alfonso Reyes) N° 1715, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-073-002.

Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000026772 de fecha 13 de mayo de 2022 por concepto de ingreso de trámite.

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.



MONTERREY
2021 2024

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

Handwritten signature and initials in blue ink.



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

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 Comercio, Servicios Agrupados, Habitacional Multifamiliar, Servicios e Industria 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 I y 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.

Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

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

Presenta copia simple de recibo con Folio 341C-11316 con fecha de pagado 28 de febrero 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 70) 06-073-002, ubicado en la Avenida Alfonso Reyes N° 1715, 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.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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.*

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...”

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

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

-Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de San Pedro N° 223, Colonia Miravalle, Monterrey N.L., expedido por la empresa, Servicios TELUM (¡zz!).

-Presenta 12-fotografías del predio.

-Presenta Estudio Hidrológico firmado Ing. [REDACTED], con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 20 de junio del 2022, para el predio ubicado sobre Av. Alfonso Reyes, Fracc. Centro, Municipio de Monterrey N.L.; donde anexa plano sobre predio analizado correspondiente al sujeto al trámite.

- Allega cd con información digital.



TERCERO. ANTECEDENTES.

No presenta

CUARTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

En su momento 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.

b) De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento.

En fecha 06 de septiembre de 2022 mediante el oficio 206/SSOTEP/2022, recibido en esta Secretaría el día 07 de septiembre de 2022, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió la siguiente opinión:

"...se le recomienda a la autoridad municipal que conforme al Artículo 177, y 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, solicite la Opinión a esta Secretaría, de las medidas de mitigación aplicadas en la etapa de Proyecto Arquitectónico, lo que constituye la Licencia Uso de Suelo, acompañando a su solicitud el anexo técnico conformado por los planos oficiales con el proyecto Arquitectónico y Urbanístico, los estudios correspondientes y demás documentación requerida..."

QUINTO. OPINIONES TECNICAS.

La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto al estudio presentado, señalando lo siguiente:

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/H 082/2022 de fecha 14-catorce de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió Opinión Técnica Hidrológica-Hidraulica/ Atlas de Riesgo para el Estudio Hidrológico firmado por el MI [REDACTED] y que en lo siguiente se transcribe:

De acuerdo al Artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el Estudio Hidrológico presentado no cuenta con:

IV. Análisis hidrológico

3. Análisis de arrastre de sedimentos

V. Proyecto hidráulico

1.Red pluvial primaria:

- a) Estructura de captación;
- b) Estructura de retención de azolves;
- c) Estructura de regulación;
- d) Estructura de conducción o canalización;
- e) Registros o pozos de visita;
- f) Estructura de disipación de energía; y
- g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.

2. Red pluvial secundaria:

- a) Capacidad hidráulica de las calles;
- b) Informales o estructura de captación;
- c) Estructura de conducción o canalización; y
- d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

3. Derechos de paso de drenaje pluvial:

- a) En cañadas naturales;
- b) En lotes o predios; y
- c) Otros.

VI. Información Cartográfica

1. Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el predio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
2. Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1-uno o 5-cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
3. Plano de diseño del drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; la lotificación urbanística; cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado); el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas; las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato Autocad.

VII. Conclusiones y recomendaciones:

1. Resumen de resultados;
2. Conclusiones; y
3. Recomendaciones.

Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos hidrometeorológicos:

1. El Método Racional para cuencas menores de doscientas cincuenta hectáreas;
2. El Método de Chow para cuencas mayores de doscientas cincuenta hectáreas; y
3. Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años.

Cuando se trate de proyectos de construcción y/o edificaciones de un uso de suelo, el estudio hidrológico deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo reconcentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales. Y debido a que de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Encharcamiento Muy Alto, como se comentó anteriormente, de acuerdo al Atlas de Riesgo, adicional al contenido del estudio deberá de presentar la siguiente información:

- Revisión de infraestructura existente y de red pluvial en su caso.
- Cálculo de caudales, considerando las condiciones antes y después de que se realizará el proyecto.
- Análisis de socavación, en caso de construcciones que colinden con los escurrimientos.
- Medidas de mitigación, buscando el "Impacto Cero" (no aumentar el caudal abajo).
- Dimensionamiento teórico y propuesta de trayectorias para la infraestructura pluvial. (obras de captación y desfogue, presentando posibles afectaciones, análisis aguas y arriba y aguas abajo). Evitar en la medida de lo posible transitar los escurrimientos por las calles.
- Conclusiones y recomendaciones.



- Deberá presentar carta responsiva con la información y datos de ubicación del proyecto, tal y como viene en plano oficial.

Deberá presentar el visto bueno del consejo geológico e hidrometeorológico (ante la autoridad estatal presentará un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico construido para este efecto) de acuerdo a lo establecido en el artículo 177, 180, 187, y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente.

"...Artículo 177. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones..."

"...Artículo 180. El particular interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, en la etapa de proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, los estudios técnicos con el aval del director responsable de obra y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere esta Ley, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo..."

"...Artículo 187. Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento, según sea el caso.

"...Artículo 188. La autoridad municipal deberá solicitar el apoyo a la Secretaría, quien deberá contar con un consejo técnico geológico o hidrometeorológico estatal que estará formado por al menos cuatro especialistas de reconocida solvencia técnica y moral con estudios y experiencia en áreas de geología, mecánica de rocas, mecánica de suelos, y/o geotecnia..."

Por lo anterior, el presente asunto CUMPLE con la información requerida en esta etapa, por lo que para las etapas subsecuentes deberá de presentar el contenido de los estudios correspondientes para cada una de ellas.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

GOBIERNO
ESTADAL DE
MONTERREY
2021 2024

6/31

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



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 06-073-002, 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Avenida Alfonso Reyes (antes Universidad) Clasificada como **CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y frente a la Avenida Luis Mora Clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en la cual los Usos solicitados para los siguientes usos se consideran como a continuación se describen

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CORREDOR DE ALTO IMPACTO Y CORREDOR INDUSTRIAL

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD CORREDOR DE ALTO IMPACTO	COMPATIBILIDAD CORREDOR INDUSTRIAL
1.1 VIVIENDA		
1.1.1 Unifamiliar	Permitido	Prohibido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	Permitido	Permitido
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido	Prohibido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido	Prohibido
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES		
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido	Prohibido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y oficina)	Permitido	Prohibido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido	Prohibido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido	Prohibido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido	Prohibido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos cinematográficos.	Permitido	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido	Prohibido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	Permitido



2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido	Prohibido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido	Prohibido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido	Prohibido
2.2.12 Librerías, Revistariás y Papelerías.	Permitido	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido	Prohibido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta películas y videojuegos.	Permitido	Prohibido
2.2.16 Ópticas.	Permitido	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Tel: Alfombras y Cortinas.	Permitido	Prohibido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido	Prohibido
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 servicios agrupados (los puntos 2.1 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido	Permitido
2.3.2 Mercado popular	Condicionado	Permitido
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Permitido	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido	Permitido
2.5 VENTA DE MATERIALES		
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	Permitido	Permitido
2.5.3 Vidrierías	Permitido	Permitido
2.5.4 Para la construcción y la decoración	Permitido	Permitido
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido	Permitido
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	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido	Permitido
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido	Permitido
3.1 SERVICIOS PERSONALES		
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido	Prohibido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido	Prohibido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa	Permitido	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido	Permitido



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

3.1.6 Cibercafés	Permitido	Permitido
3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido	Prohibido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Permitido	Prohibido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido	Permitido
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Permitido	Permitido
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	Permitido
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Permitido	Permitido
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES		
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Permitido	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido	Permitido
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido	Permitido
3.3.5 Lavado y engrasado	Permitido	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Permitido	Permitido
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido	Permitido
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido	Permitido
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido	Permitido
3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido	Permitido
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	Permitido	Permitido
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido	Permitido
3.4.6 Servicar	Permitido	Permitido
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	Condicionado
3.5.6 Centros Nocturnos	Permitido	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido	Permitido

3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS		
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido	Permitido
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido	Prohibido
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada	Permitido	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido	Permitido
3.6.5 Estadios y Arenas	Permitido	Permitido
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos	Permitido	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	Permitido	Permitido
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 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Permitido	Permitido
3.8.2 Hoteles y Posadas	Permitido	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Permitido	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Permitido	Permitido
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
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido	Permitido
3.11.2 Centros de Readaptación Social (Juvenil y Adultos)	Prohibido	Condicionado
3.11.3 Centros de Rehabilitación Social	Permitido	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado	Permitido
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	Condicionado	Permitido
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos	Condicionado	Permitido
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido	Permitido
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.1 Internados	Condicionado	Permitido
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido	Permitido
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado	Condicionado



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

3.13 SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.1 Cementerios	Condicionado	Prohibido
3.13.2 Columbarios/Osarios	Permitido	Permitido
3.13.3 Crematorios	Condicionado	Permitido
3.13.4 Funerales y Capillas de velación	Permitido	Permitido
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE		
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Permitido	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido	Permitido
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Permitido	Permitido
3.14.7 Estudios de Grabación	Permitido	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Permitido	Permitido
3.15 SALUD		
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	Permitido	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Condicionado	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional 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	Permitido
3.16 ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1 Asilos de ancianos	Condicionado	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado	Permitido
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	Condicionado
3.16.5 Casas cuna	Condicionado	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado	Permitido
3.16.7 Orfanatos	Condicionado	Permitido
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado	Condicionado
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
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado	Condicionado



3.18 EDUCACIÓN		
3.18.3 Secundarias	Condicionado	Prohibido
3.18.4 Preparatoria	Permitido	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido	Permitido
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido	Permitido
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	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado	Permitido
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a Dictamen	Sujeto a Dictamen
3.19 CULTURA		
3.19.1 Acuario	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
3.19.5 Zoológicos	Permitido	Permitido
3.20 ALMACENAMIENTO		
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado	Permitido
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Condicionado	Permitido
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado	Permitido
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado	Permitido
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado	Permitido
3.20.6 De productos molestos	Condicionado	Permitido
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado	Condicionado
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado	Condicionado
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES		
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido	Permitido
4.1.2 Artículos de Cerámica	Permitido	Permitido
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido	Permitido
4.1.4 Palerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías, y Ebanistería	Permitido	Permitido
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido	Permitido
4.2 MICRO INDUSTRIA (hasta 10 empleados)		
4.2.1 De procesos inocuos	Condicionado	Permitido
4.2.2 De procesos molestos	Condicionado	Permitido
4.2.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	Condicionado	Condicionado

[Handwritten signature]

0589



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

4.2.4 De procesos químicos o contaminantes (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado	Condicionado
4.3 PEQUEÑA INDUSTRIA (de 11 hasta 50 empleados)		
4.3.1 De procesos inocuos	Condicionado	Permitido
4.3.2 De procesos molestos	Condicionado	Permitido
4.3.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) contaminantes o explosivos	Condicionado	Condicionado
4.3.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado	Condicionado
4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 empleados o más)		
4.4.1 De procesos inocuos	Condicionado	Permitido
4.4.2 De procesos molestos	Condicionado	Permitido
4.4.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) contaminantes o explosivos	Condicionado	Condicionado
4.4.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado	Condicionado

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", 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.

Para los giros de Jardín de Niños, Primaria, Secundaria y Preparatorias deberá contar un espacio tipo andén, esto de acuerdo a lo señalado en el Artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

"...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..."

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, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. A) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 CI-CORREDOR DE INDUSTRIAL**, 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.

Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70)06-073-002, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CORREDOR DE ALTO IMPACTO

Superficie a Dictaminar:	14,233.55 m2	
Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO Frente a la Avenida Alfonso Reyes (antes Av. Universidad)	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	10,675.16
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10 V	142,335.50
ÁREA LIBRE	0.25	3,558.38
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,135.03
N° 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 150 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 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea

"...ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales..."

"...ARTÍCULO 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique



fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan..."

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CORREDOR INDUSTRIAL

Superficie a Dictaminar:	14,233.55 m2	
Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CI-CORREDOR INDUSTRIAL (frente a la Avenida Luis Mora)	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	10,675.16
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10 V	142,335.50
AREA LIBRE	0.25	3,558.38
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,135.03
N° de Niveles (Máximo)	+ 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 150 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 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

"...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..."



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

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.

"...Artículo 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.

CUARTO. ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA

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

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	1 cajón hasta 200 m2, 2 cajones mayores a 200 M2
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 40.00 m2)	1-un cajón por vivienda
2.1 TIENDA 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 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 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, Revistarías 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 Mercaderías.	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta 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, pieles 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 servicios agrupados (los puntos 2.1.2, 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
2.3.2 Mercado popular	1-un cajón por cada 60.00 m2



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

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 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	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 la 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 Agencias 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 losa	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 fotográficos.	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 Sala 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 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
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 mecánica 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



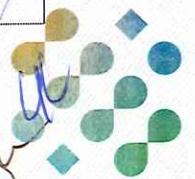
Monteney
2021 2024

Handwritten signature and initials in blue ink.



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

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	
3.4.1 Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 15.00 m2
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 peleterías	1-un cajón por cada 35.00 m2
3.4.5 Restaurante, 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 ESPARCIMIENTOS	
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 1500.00 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios y Arenas	1-un cajón por cada 6-asientos
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	1-un cajón por cada 6-asientos



3.6.9 Videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2
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 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2-cuarto
3.8.2 Hoteles y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	1-un cajón por cada 4.5 habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	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 PUBLICA	
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
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.2 Centros de Readaptación Social(Juvenil y Adultos)	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.11.3 Centros de Rehabilitación Social	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1-un cajón por cada

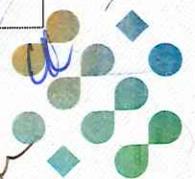
Handwritten signature and initials

Handwritten number 8500



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

	60.00 m2
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	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
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.1 Cementerios	1-un cajón por cada 200.00 m2 terreno
3.13.2 Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.13.3 Crematorios	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.13.4 Funerales y Capillas de velación	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
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
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a dictamen
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	1-un cajón por cada 150.00 m2



3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 1.5 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	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 Alternativos	1-un cajón por 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 emergencia	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200.00 m2
3.16.5 Casas cuna	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 75.00 m2
3.16.7 Orfanatos	1-un cajón por cada 150.00 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	1-un cajón por cada 150.00 m2
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
3.17.5 Taxidermistas	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.3 Secundarias	1-un cajón por cada 215.00 m2
3.18.4 Preparatoria	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.18.5 Normales	1-un cajón por cada

[Handwritten signature]

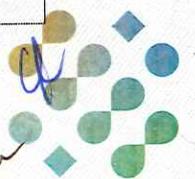
[Handwritten initials]

8589



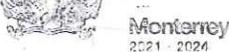
OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

	70.00 m ²
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 70.00 m ²
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 30.00 m ²
3.18.8 Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m ²
3.18.9 Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 de aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1-un cajón por cada 45.00 m ²
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m ²
3.18.12 Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3 aulas
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 85.00 m ²
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuario	1-un cajón por cada 60.00 m ²
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1-un cajón por cada 85.00 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1-un cajón por cada 85.00 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 m ²
3.19.5 Zoológicos	1-un cajón por cada 200.00 m ² de terreno
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1-un cajón por cada 285.00 m ²
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1-un cajón por cada 285.00 m ²
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1-un cajón por cada 285.00 m ²
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 285.00 m ²
3.20.5 De productos inocuos	1-un cajón por cada 285.00 m ²
3.20.6 De productos molestos	1-un cajón por cada 285.00 m ²
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	1-un cajón por cada 285.00 m ²



3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.1.2 Artículos de Cerámica	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
4.1.4 Palerías, Tornos, Afiladurias, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías, y Ebanistería	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	1-un cajón por cada 75.00 m2
4.2 MICRO INDUSTRIA (hasta 10 empleados)	
4.2.1 De procesos inocuos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.2.2 De procesos molestos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.2.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.2.4 De procesos químicos o contaminantes (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.3 PEQUEÑA INDUSTRIA (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1 De procesos inocuos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.3.2 De procesos molestos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.3.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)contaminantes o explosivos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.3.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 empleados o más)	
4.4.1 De procesos inocuos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.4.3 De procesos molestos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.4.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)contaminantes o explosivos	1-un cajón por cada 285.00 m2
4.4.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1-un cajón por cada 285.00 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.



Coahuila de Zaragoza
Monterrey
2021 - 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

En relación a los cajones de estacionamientos para los usos solicitados para; 3.5.2 Auto Cinemas, 3.6.4 Canchas Deportivas, 3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas), juegos mecánicos, 3.14.2 Base de taxis, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.8 Helipuertos, 3.14.10 Pensiones para camiones; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales cajones de estacionamiento "Sujetos a Dictamen", 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 la cantidad de cajones.

QUINTO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT

Conforme al Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, 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..."

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

SÉPTIMO. 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 Secretaria 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.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO, HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, SERVICIOS E INDUSTRIA**, en el inmueble ubicado en la Avenida **ALFONSO REYES (ANTES AVENIDA UNIVERSIDAD NÚMERO 1715, JURISDICCION, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número **(70) 06-073-002**, el cual tiene una superficie total de 14,233.55 metros cuadrados. -

SEGUNDO. El presente dictamen técnico no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano



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



OFICIO No. SEDUSO/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO.- Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente, y 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.
7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de

estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

8. Deberá de presentar opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones

11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

12. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

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

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

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicto conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y

2021 - 2024

30/31



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/24571/2023
EXP. ADM. No. L-000099-22

responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO, HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, SERVICIOS E INDUSTRIA;** 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.



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

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

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/VIPI/MACS/gim/jigs

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Apoderado siendo las 1:3 horas del día 05 del mes de Septiembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Elena Margarita Alvarez

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 217998

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]

