



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22 |  
OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

### INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: CALZADA SAN PEDRO NÚMERO 223, LOCAL 0, DE LA COLONIA MIRAVALLE, EN EL MUNICIPIO DE  
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 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 08-ocho de marzo de 2022-dos mil veintidós, por el C. SERGIO DANIEL CAZARES ZUÑIGA, Representante Legal de la Persona Moral denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL S.A. DE C.V., propietario del inmueble ubicado en la avenida CALZADA FRANCISCO I. MADERO SIN NÚMERO, DE LA COLONIA MITRAS SUR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número (70) 11-075-001, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 3,302.58 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000022-22, y

### RESULTANDO

#### **PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:**

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

**Fracción I incisos a) y e), fracción II inciso a) Solicitud correspondiente.** Indicar el uso del suelo que se pretende. Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Habitacional Multifamiliar con usos complementarios Comercial y de Servicios en modalidad DOT, ubicado en Calzada Francisco I. Madero sin número, Colonia Mitras Sur en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 11-075-001.

#### **Fracción II incisos b) Copia del acuerdo de factibilidad.**

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente es requisito que puede omitirse su presentación, tratándose de solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

1/23

11001





**Fracción I inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio.**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 2,735-dos mil setecientos treinta y cinco, de fecha 22-veintidós de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual contiene Contrato de Compraventa, en la cual comparece la Sociedad denominada "CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como, "la parte compradora" de los siguientes bienes inmuebles: a) Lote Número 1-2 (uno guion dos) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sector Sur, el cual tiene una superficie de 531.29 metros cuadrados con expediente catastral 11-075-019, b) Lote 3 (tres) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sector Sur, el cual tiene una superficie de 450.00 metros cuadrados, c) Lote 4 (cuatro) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sector Sur, el cual tiene una superficie de 450.00 metros cuadrados, d) Lote 16-Bis (dieciséis guion bis) de la manzana 22(veintidós) de la colonia Mitras Sector Sur, el cual tiene una superficie de 159.90 metros cuadrados, e) Lote 17 (diecisiete) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sector Sur, el cual tiene una superficie de 450.00 metros cuadrados, f) Lote 18 (dieciocho) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sector Sur, el cual tiene una superficie de 450.00 metros cuadrados, g) Lote 19 (diecinueve) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sur, el cual tiene una superficie de 365.05 metros cuadrados h) Lote 20 (veinte) de la manzana 22 (veintidós) de la Colonia Mitras Sur, el cual tiene una superficie de 445.34 metros cuadrados, inmuebles descritos en los incisos "b", "c", "d", "e", "f", "g" y "h" les corresponde el expediente catastral 70)11-075-011. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 1308, Volumen 312, Libro 53, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 09- nueve días del mes febrero del año 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de Certificado de Libertad de Gravámenes de fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el Licenciado Pedro Alejandro Benavides González, Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, certifica que las propiedades inscritas a favor de la sociedad mercantil denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE no reportan en su margen constancia alguna vigente de que los inmuebles se encuentren gravados; Contiene además Nota aclaratoria que consiste en un error involuntario en la escritura 2,735-dos mil setecientos treinta y cinco de fecha 22-veintidós días del mes de diciembre de 2021-dos mil veintiuno " Lote de terreno marcado con el número 19-diecinueve de la manzana 22-veintidós de la Colonia Mitras Sector Sur, en la cual se mencionó una superficie total de 365.05 m2 (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados cinco decímetros de metro cuadrado), debiendo ser lo correcto una superficie total de 366.05 m2 (trescientos sesenta y seis metros cuadrados cinco decímetros de metros cuadrado), quedando inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3491, Volumen 127, Libro 70, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós.
- Copia simple de instructivo que contiene oficio 20268/SEDUSO/2022 de fecha 25-veinticinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, dictado por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo S-036/2022 relativo a la aprobación de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 70) 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados; para formar UN LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la Colonia Mitras Sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Copia simple de plano relativo a la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 70) 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados; para formar UN LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, dentro del expediente administrativo S-036/2022. Registrado ante el Instituto registral y catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, Monterrey, N.L. a 17-



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22 OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

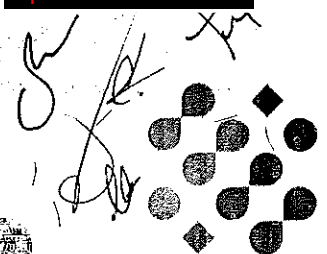
diecisiete días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, identificado mediante número M70 R-11 230005646 y asignándole el número catastral de 11-075-001.

- Copia simple de escrito de fecha 30-treinta de mayo de 2023-dos mil veintitrés, firmado por el C. Johnatan Calés Villarreal Valdez, como representante de Consultants & Services Promotional S.A. de C.V., dirigido a la Dirección del Registro Público, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción y registro de la Fusión S-036/2022.
Copia simple de Acta Fuera de Protocolo Número 107/38,824/23 de fecha 05-cinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, mediante la cual se ratifica y firma escrito de fusión, en la cual comparece la sociedad denominada "CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado General, el señor JOHNATAN CALEB VILLARREAL VALDEZ, mediante este instrumento se designan como Apoderado General de la sociedad al señor JOHNATAN CALEB VILLARREAL VALDEZ. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3714, Volumen 129, Libro 75, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés.

Fracción I inciso c), y fracción II inciso c) Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 23,923-veintitrés mil novecientos veintitrés, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León de fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada "CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL" seguida esta denominación de palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o sus abreviaturas S.A. DE C.V., Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 139023-1 de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2013-dos mil trece.
Presenta copia simple de Carta Poder de fecha 03-tres días del mes de marzo del 2022-dos mil veintidós, por medio del cual se le otorga a los señores Claudia Marcela Huacuja Mota y/o Enrique Eduardo Ibarra Chapa y/o Oscar Pablo Quintero Urrutia y/o Brenda Lizette Martínez Molina y/o Sergio Daniel Cazares Zúñiga, Poder Especial para Actos y/o Asuntos administrativos en representación de la persona Moral denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S.A. DE C.V. ratificada y firmada mediante Acta Fuera de Protocolo Número 107/34,513/22, de fecha 04-cuatro días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público Número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León.
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez (Apoderado General de la sociedad denominada "CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL" S.A. DE C.V.) con código de identificación 1
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Sergio Daniel Cazares Zúñiga (Gestor y Apoderado de Asuntos Administrativos) con código de identificación 1
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Claudia Marcela Huacuja Mota (Apoderado de Asuntos Administrativos) con código de identificación 1
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Enrique Eduardo Ibarra Chapa (Apoderado de Asuntos Administrativos) con código de identificación 1
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Oscar Pablo Quintero Urrutia (Apoderado de Asuntos Administrativos) con código de identificación 1
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Brenda Lizette Martínez Molina (Apoderado de Asuntos Administrativos) con código de identificación 1

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



**Fracción I inciso d), y fracción II inciso e).- 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 Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios en Modalidad DOT, con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

**Fracción I inciso f) y fracción II inciso d) Pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta pago de derechos municipales con número de Folio 3010000068167 de fecha 08-ocho de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a la información de factibilidad de uso de suelo, y lineamientos generales de diseño arquitectónico.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

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

- Presenta copia simple de Recibo con Folio 341C-9297 con fecha de pagado 19-diecinueve días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial Bimestre 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 11-075-001.
- Presenta copia simple de Recibo con Folio 341C-9296 con fecha de pagado 19-diecinueve días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial Bimestre 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 11-075-019.

**2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de la factibilidad y lineamientos generales de diseño arquitectónico, siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:**

**Fracción I. Solicitud Oficial.**

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Copia simple de instructivo que contiene oficio 20268/SEDUSO/2022 de fecha 25-veinticinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, dictado por esta Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo S-036/2022 relativo a la aprobación de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 70) 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados; para formar UN LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la Colonia Mitras Sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Copia simple de plano relativo a la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 70) 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados; para formar UN LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, dentro del expediente administrativo S-036/2022. Registrado ante el Instituto registral y catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, Monterrey, N.L. a 17-diecisiete días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, identificado mediante número M70 R-11 230005646 y asignándole el número catastral de 11-075-001.



**Fracción III. Croquis de ubicación.**

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

**Fracción IV. El pago de derechos municipales respectivo.**

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 inciso f) y II inciso d) 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 San Pedro número 223, de la Colonia Miravalle, Monterrey, Nuevo León, expedido por IZZI Servicios Telum S.A. DE C.V. del mes de enero del año 2022.
- Presenta 08-ocho fotografías exteriores del predio y 07-siete fotografías del interior del predio.
- Allega cd con el proyecto en digital.

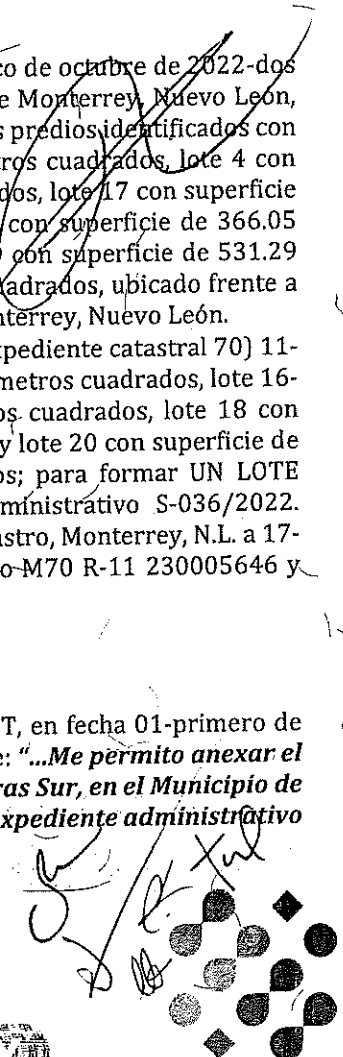
**TERCERO. ANTECEDENTES.**

- Copia simple de instructivo que contiene oficio 20268/SEDUSO/2022 de fecha 25-veinticinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, dictado por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo S-036/2022 relativo a la aprobación de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20, con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 70) 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados; para formar UN LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la Colonia Mitras Sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Copia simple de plano relativo a la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 70) 11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 70) 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados; para formar UN LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, dentro del expediente administrativo S-036/2022. Registrado ante el Instituto registral y catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, Monterrey, N.L. a 17-dieciséis días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés, identificado mediante número M70 R-11 230005646 y asignándole el número catastral de 11-075-001.

**CUATRO. OPINIONES TÉCNICAS.**

- La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Revisión de Zona DOT, en fecha 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, mediante el oficio DPT 1395/2022, señalando lo siguiente: **"...Me permito anexar el croquis del predio de referencia ubicado en: la "Av. Francisco I. Madero S/N Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral (70)11-075-001, bajo el expediente administrativo L-022/22"**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



- La Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, mediante oficio número 271/IMPLANC/2021 de fecha 17-dieciséis de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, informa lo siguiente: "...a) el predio con expediente catastral 70)11-075-019 se encuentra dentro de la franja de 500-quinientos metros en ambos lados de la Línea 1 del sistema Metro, medidos desde el eje de vía, lo que corresponde a la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT); pero debido a que no cumple con la superficie mínima requerida de 2,000-dos mil metros cuadrados, no le son aplicables las disposiciones señaladas para la Zona DOT, como lo establece el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; b) El predio con expediente catastral 70) 11-075-011, se encuentra dentro de la franja de 500-quinientos metros en ambos lados de la Línea 1 del sistema Metro, medidos desde el eje de vía, lo que corresponde a la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), y al cumplir con la superficie mínima requerida de 2,000-dos mil metros cuadrados, le son aplicables las disposiciones para la Zona DOT, como lo establece el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Teniendo en cuenta que los predios en mención serán fusionados, resultando una superficie de 3,256.23 m<sup>2</sup>, de tal manera una vez fusionados, el predio resultante y al cumplir con la superficie mínima requerida de 2,000-dos mil metros cuadrados le serán aplicables las disposiciones del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey..."

#### **QUINTO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

Protección Civil.

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

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

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

#### **SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 11-075-001, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 203, con fecha 15-quince de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan, antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO** dando frente a

SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRAL Y  
COMUNIDAD SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

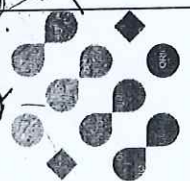


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22  
OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

Calzada Francisco I. Madero en una Zona Clasificada como CAI- CORREDOR ALTO IMPACTO, dando frente a las Calles Sayula esquina con Cocula en Zona Clasificada como HML-HABITACIONAL MIXTO.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONA (CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO (frente a Calzada Francisco I. Madero)

GIRO-ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD (CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO	
HABITACIONAL	<b>1.1 VIVIENDA</b>		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Permitido
COMERCIO	<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Permitido
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido	
2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Permitido	
2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido	
2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y Lunas	Permitido	





GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD (CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO
2.2.14	Mercerías	Permitido
2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16	Ópticas	Permitido
2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puños	Permitido
2.2.19	Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20	Viveros	Permitido
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>		
2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1,2.2,2.3.4,3.1 (Excepto los numerales 3.1.3,3.1.4,3.1.12),3.4.4,3.4.5,3.4.7,3.4.2,3.9,3.15.3 ,3.17.4,3.18.10	Permitido
2.3.4	Tiendas de Conveniencia	Permitido
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>		
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
2.5.3	Vidrierías	Permitido
2.5.4	Para la construcción y decoración	Permitido
<b>2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>		
2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>		
3.1.1	Agencias de viajes	Permitido



Gobierno de Monterrey



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD (CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO
3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4	Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5	Cerrajerías	Permitido
3.1.6	Cibercafé	Permitido
3.1.7	Sanitarios Públicos	Permitido
3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
3.1.9	Estudios fotográficos	Permitido
3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.11	Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
3.1.13	Salas de Masaje, Terapéuticos, Quiropráctico y Fisiátricos	Permitido
3.1.14	Sastrerías y Talleres de costuras	Permitido
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS PARTICULARES</b>		
3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	Permitido
<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3	Depósitos	Permitido
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.7	Taquerías	Permitido
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD (CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4	Canchas deportivas	Permitido
3.6.6	Centros o Clubes Deportivos, Juegos Mecánicos	Permitido
3.6.9	Videojuegos	Permitido
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>		
3.7.1	Club es sociales	Permitido
3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
3.14.1	Agencias de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7	Estudios de grabación	Permitido
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.11	Telefonía y Telemarcadeo	Permitido
<b>3.15. SALUD</b>		
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido



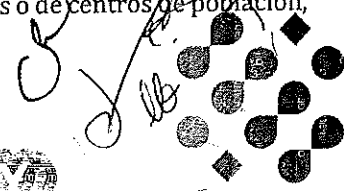
Gobierno  
de  
Coahuila  
de Zaragoza  
2021-2024



GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD (CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO	
	<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido
	<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
	3.18.1	Jardines de niños	Prohibido
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permitido
	3.18.8	Asesorías académicas	Permitido
	3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido
	3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
	<b>3.19. CULTURA</b>		
3.19.3	Galerías de arte, Restauración/Curadurías de arte	Permitido	
INDUSTRIA	<b>4.1. MANUFACTURAS Y TALLERES</b>		
	4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
	4.1.2	Artículos de cerámica	Permitido
	4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	Permitido
	<b>4.2. MICRO INDUSTRIA ( hasta 10 empleados)</b>		
	4.2.1	De procesos inocuos	Condicionado
ESPACIOS ABIERTOS	<b>5.1. ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES</b>		
	5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Presas, Estanques, Lagos	Permitido

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..."**

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 ALTO IMPACTO le son aplicables los Requerimientos II, III Y IV y para el HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO le son aplicables los Requerimientos I, 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.

Además, según lo señalado en el apartado de Corredores Urbanos, primer, segundo y quinto párrafo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Gobierno

2023 2024

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

12/23



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22  
OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

"...Los corredores urbanos son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios..."

"...Los usos del suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial señalado, quedando prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objetivo de salvaguardar los usos habitacionales..."

"...Corredor de Alto Impacto (CAI): Se establecen sobre vialidades principales y de acceso controlado, en los cuales predominan y se permiten toda la variedad de usos comerciales y de servicio excluyendo la industria; los usos permitidos están indicados en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan..."

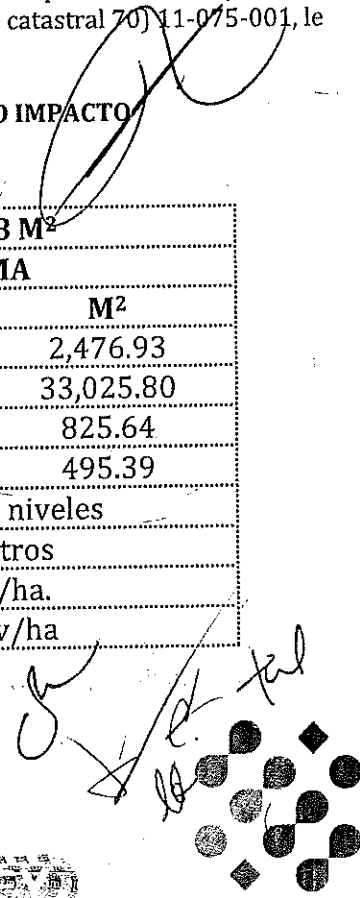
Por otra parte, conforme al artículo 28, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "...Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales..."

**TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS**

Las Densidades Máximas de unidades habitaciones y 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 7011-075-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO  
(frente a Calzada Francisco I. Madero)**

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	3,302.58 M <sup>2</sup>	
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>	
	<b>COEF</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,476.93
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	33,025.80
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25	825.64
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	495.39
<b>Nº de Niveles (Máximo)</b>	(+ ) 12-doce niveles	
<b>Altura Máxima por Nivel</b>	4.00 metros	
<b>Densidad Bruta</b>	150 viv/ha.	
<b>Densidad Neta</b>	*200 viv/ha	



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22.  
OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

\* Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, se establece 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.

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.

**"...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, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey..."**

El artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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.

El artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, establece lo siguiente:

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

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



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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22  
OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes. Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida..."

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

El artículo 210 señala 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:


Fracción II, Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; Fracción III, Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares; Fracción XI, Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%- siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y fracción 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.

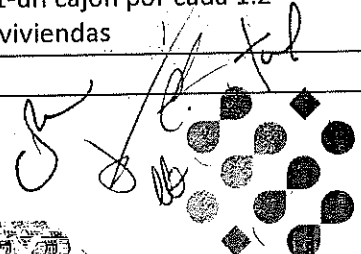
"...Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- (...)
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones..."

**CUARTO. ESTACIONAMIENTO.**

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

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	
 Gobierno de Monterrey 2021 - 2024 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN COMERCIO EFICIENTE	<b>1.1 VIVIENDA</b>		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada 2.3 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1-un cajón por cada 1.2 viviendas
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>			





**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22**  
**OFICIO No. SEDUSO/00395/2024**

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)
2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 25.00 m2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
2.2.1	Accesorios y Regalos	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.4	Artículos deportivos	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.7	Dulcerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.10	Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.14	Mercerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.16	Ópticas	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.17	Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.19	Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.2.20	Viveros	1-un cajón por cada 40.00 m2
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES</b>		
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 20 m2
2.3.4	Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 15.00 m2
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>		



Gobierno de  
Monterrey  
2021 - 2024

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



GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	
2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctrico domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 25.00 m2	
2.5.2	Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 25.00 m2	
2.5.3	Vidrierías	1-un cajón por cada 30.00 m2	
2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 25.00 m2	
<b>2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>			
2.6.1)	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 50.00 m2	
2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 50.00 m2	
2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 25.00 m2	
<b>SERVICIOS</b>	<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>		
	3.1.1	Agencias de viajes	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.3	Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.4	Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.7	Sanitarios Públicos	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.11	Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.1.13	Salas de masajes, Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 20.00 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costuras	1-un cajón por cada 40.00 m2
	<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS PARTICULARES</b>		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.2.2	Limpieza de Oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 20 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.5	Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 40.00 m2
	3.2.6	Servicios especializados (Fumigación)	1-un cajón por cada 40.00 m2
	<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		



GIRO ESPECÍFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)
3.4.1	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	1-un cajón por cada 25.00 m2
3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.4.7	Taquerías	1-un cajón por cada 10.00 m2
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>		
3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1-un cajón por cada 15.00 m2
3.6.3	Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.6.4	Canchas deportivas	Sujeto a Dictamen
3.6.6	Centros o Clubes Deportivos, Juegos Mecánicos	Sujeto a Dictamen
3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 15.00 m2
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>		
3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.7.2	Salones para eventos sociales	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 10.00 m2
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	1-un cajón por cada 10.00 m2
3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 30.00 m2
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
3.10.1	Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.10.3	Oficinas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 30.00 m2
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
3.14.1	Agencias de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 40.00 m2
3.14.3	Centros de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14.7	Estudios de grabación	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 20.00 m2



Gobierno de  
 Monterrey  
 2021 - 2024

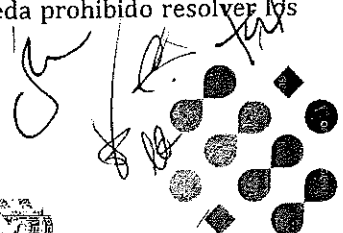
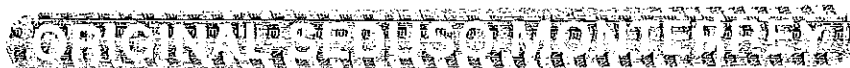


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22  
OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

GRUPO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA-DE SERVICIO (UBS)
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 30.00 m2
<b>3.15. SALUD</b>		
3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 4 camas
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 0.5 Consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 40.00 m2
<b>3.17. ASISTENCIA ANIMAL</b>		
3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 40.00 m2
<b>3.18. EDUCACIÓN</b>		
3.18.1	Jardines de niños	1-un cajón por cada 01 aula
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 50.00 m2
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.25 Aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 2 Aulas
<b>3.19. CULTURA</b>		
3.19.3	Galerías de arte, Restauración/Curadurías de arte	1-un cajón por cada 60.00 m2
<b>INDUSTRIA</b>		
<b>4.1. MANUFACTURA Y TALLERES</b>		
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1-un cajón por cada 200.00 m2
4.1.2	Artículos de cerámica	1-un cajón por cada 200.00 m2
4.1.3	Joyerías de Orfebrerías	1-un cajón por cada 25.00 m2
<b>4.2. MICRO INDUSTRIA (hasta 10 empleados)</b>		
4.2.1	De procesos inocuos	1-un cajón por cada 200.00 m2
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>		
<b>5.1. ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES</b>		
5.1.1	Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1-cajón por cada 1000.00 m2 de terreno

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

Conforme al Artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

Conforme al Artículo 47 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

Deberá cumplir con lo indicado en los Artículos 61, 62 y 63.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### QUINTO. 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-ochocientos 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 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**"...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.**

2021 - 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22 OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

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...

Ahora bien, en fecha 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, emitió mediante oficio número 054/IMPLANC/2023, emitió opinión técnica respecto a la aplicación de la norma técnica para proyectos DOT, específicamente a la interpretación e identificación de los lotes que se encuentran en zona DOT y las distancias que deben cumplir respecto a los diferentes sistemas de transporte, en atención a la estrategia urbana de densificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, manifestando que de acuerdo a los elementos para la interpretación de la política pública establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano, respecto al Desarrollo Orientado al Transporte citando los siguientes:

...I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.

IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey...

Concluyendo dicho Instituto lo siguiente: "...De los elementos aportados en los puntos I), II), III) y IV), se infiere que el concepto se actualiza respecto de predios que colinden tanto con Líneas de Metro, así como con aquellos que colinden con la Ecovía, sin que se refiera al punto exacto en que se interceptan ambos puntos, ya que la "y" como conector en la disposición normativa no juega un papel conjuntivo, esto es, no estipula que deberán confluir ambos elementos (metro y ecovía) para que se actualice el supuesto normativo. Para que lo anterior fuera así, debió señalarse de manera expresa, a través de un concepto como intersección, cruce o alguno similar, que denotara que la intención era la de especificar dicha situación..."

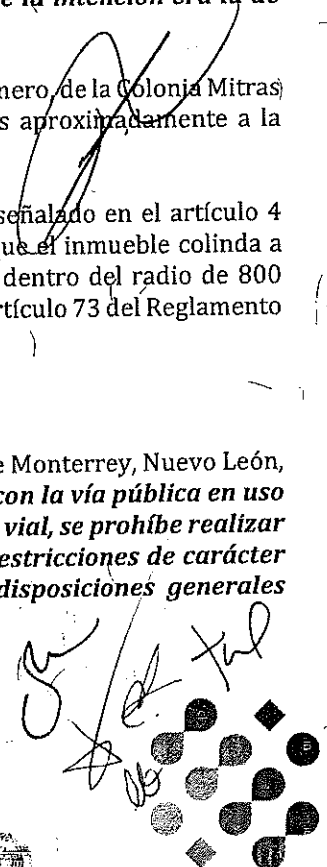
El inmueble con expediente catastral 11-075-001, ubicado en la Calzada Francisco I. Madero Sin Número, de la Colonia Mitras Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, se encuentra a una distancia de 533.08 metros aproximadamente a la Estación del Metro Hospital.

Con lo mencionado con anterioridad en el presente caso el predio se encuentra en el supuesto señalado en el artículo 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, ya que el inmueble colinda a una distancia de 533.08 metros aproximadamente a la Estación del Metro Hospital, ubicándose dentro del radio de 800 metros de distancia de dicha estación del metro, por lo que le resultan aplicables lo señalado en el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEXTO. 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..."

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



A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento en el proyecto arquitectónico.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en la avenida **CALZADA FRANCISCO I. MADERO SIN NÚMERO, DE LA COLONIA MITRAS SUR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. (70) **11-075-001**, el cual tiene una superficie total de 3,302.58 metros cuadrados, exceptuando su compatibilidad de Uso de Suelo para **3.18.1 EDUCACIÓN-JARDINES DE NIÑOS**, que se encuentra clasificado como **PROHIBIDO** de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015.

**SEGUNDO.** La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

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

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

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000022-22 OFICIO No. SEDUSO/00395/2024

el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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 Y FIJACION 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.



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

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

TVNB/ NLMM/ MGDG/ ALGL/ IJTS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Sergio Daniel Carreras Zuriga en su carácter de Apoderado siendo las 12:20 horas del día 08 del mes de 02 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Yaritza Biltres Maldonado

FIRMA

[Signature]

No. DE GAFETE

213570

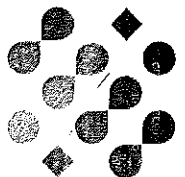
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE



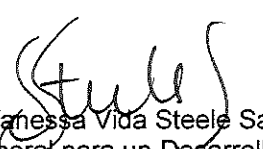
FIRMA

IDENTIFI





**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN  
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000022-22
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 3: 1 Número de OCR (Credencial de Elector) Página 23: 1 Número de OCR (Credencial de Elector), 2 Nombre, 3 Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.