



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/01297/2024  
EXP. ADM: L-000216-22

**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**  
Plaza San Marcos, numero. 109, Colonia Valle de San Ángel, sector Jardines, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
**PRESENTE.**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000216-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

"En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

**VISTO**, el expediente administrativo L-000216-22, formado con motivo de la solicitud presentada por la C. Esther Martínez Garza en su carácter de apoderada legal de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, del inmueble ubicado en la **avenida Francisco I. Madero, número 1467, Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **70) 03-018-001**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **5,743.60 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente **L-000216-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que la C. Esther Martínez Garza en su carácter de apoderada legal de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, del inmueble ubicado en la **avenida Francisco I. Madero, número 1467, Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **70) 03-018-001**, presenta solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **5,743.60 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

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

- 1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I y II, así como el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey:

**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 **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COMERCIO SERVICIOS**, ubicado en **avenida Francisco I. Madero, número 1467, Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Nuevo León**, en un predio identificado con el número de expediente catastral **70) 03-018-001**, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), y fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

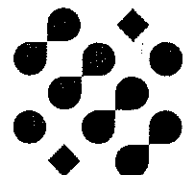
**B. Acreditación de la propiedad o posesión. -**

2024 2024

1/11

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

12644



Presenta copia certificada del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION PATRIMONIAL DE INMUEBLES CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSION NÚMERO 79585, de fecha 24-veinticuatro de enero del 2020-dos mil veinte, celebrado por [REDACTED] como fideicomitente y/o fideicomisaria y BANCA AFIRME S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, como la fiduciaria, representada por sus delegados fiduciarios David Alejandro Rodríguez Jacobo y Zulema Berenice Cortez Silva.

Presenta copia simple de la escritura pública número 268-doscientos sesenta y ocho, de fecha 14-catorce de febrero de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, Titular de la Notaría Pública número 1-uno, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el CONVENIO DE APORTACION DE BIENES INMUEBLES EN INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION PATRIMONIAL DE INMUEBLES CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSION NÚMERO 79585, respecto al siguiente inmueble, entre otros: manzana de terreno número 8-10, con una superficie de 5,743.60 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 03-018-001. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2311, volumen 306, libro 93, sección Propiedad, unidad Monterrey, en fecha 6-seis de marzo del 2020-dos mil veinte.

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.

**C. Acreditación del interés y personalidad jurídica. -**

Presenta copia simple de la escritura pública número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León de fecha 02-dos días del mes de enero del año 1995- mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Garza Guajardo, Notario Público suplente adscrito a la Notaría pública número 33, de la cual es titular el Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaría número 33, con ejercicio en Primer Distrito Registral, la cual contiene la constitución de una SOCIEDAD ANÓNIMA denominada BANCA AFIRME S.A. Institución de Banca Múltiple, AFIRME GRUPO FINANCIERO, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2903, volumen 249, libro 426, sección Auxiliar, escrituras de sociedades mercantiles, en fecha 21-veintiuno de febrero de 1995- mil novecientos noventa y cinco.

Presenta copia simple de la escritura pública número 40,294-cuarenta mil doscientos noventa y cuatro, de fecha 16-dieciséis de junio del año 2010- dos mil diez, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Garza Guajardo, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública Número 33 (treinta y tres) de la cual es titular el Licenciado Gilberto Federico Allen, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativa a la protocolización parcial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 26 (veintiséis) de abril del año 2010 (dos mil diez) de la sociedad anónima denominada Banca Afirme S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, en la cual se acuerdan entre otras cosas: La elección de los miembros del Consejo de Administración y Comisarios de la sociedad, Determinación de Emolumentos a los miembros del consejo de Administración y Comisarios y Revocación y Otorgamientos de poderes, en la cual se otorgan poderes como Delegados Fiduciarios con Firma "A" a los C. C. [REDACTED] entre otros. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 52110-9 en fecha 22-veintidós de junio de 2010-dos mil diez.

Presenta copia simple de la escritura pública número 50,319-cincuenta mil trescientos diecinueve, de fecha 24-veinticuatro de mayo del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Notario Público Titular de la Notaría número 33, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, relativa a la protocolización parcial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 25 (veinticinco) de abril del año 2022 (dos mil veintidós) de la sociedad anónima denominada Banca Afirme S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, en la cual se acuerdan entre otras cosas: La Revocación y Otorgamientos de poderes y facultades y se designan a las C. C. [REDACTED] entre otros como delegadas Fiduciarias de la sociedad con firma "A", lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público del Comercio con el número de Constancia de Inscripción 202200128347, en fecha 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós.

Presenta copia simple de la escritura pública número 1,296-mil doscientos noventa y seis, de fecha 20-veinte de octubre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 1-uno,



OFICIO No. SEDUSO/01297/2024  
EXP. ADM: L-000216-22

con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual hace constar que comparece BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios las Licenciadas CINTHYA BERENICE VILLA-LEDEZMA e HILDA MARGARITA PADILLA CALVO, actuando por cuenta y orden del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL DE INMUEBLES CON RESERVA DE DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 79585 (siete, nueve, cinco, ocho, cinco), EL OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN PARA SER EJERCIDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, para ejercer de manera indistinta, para ejercer de manera conjunta o separada a favor de la C. Esther Martínez Garza.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (Delegada Fiduciaria con Firma "A").
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. [REDACTED] (Delegado Fiduciario con Firma "A").
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (Delegada Fiduciaria con Firma "A").
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (Delegada Fiduciaria con Firma "A").
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Esther Martínez Garza (Apoderada especial para actos de Administración).

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

**D. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en avenida Francisco I. Madero, número 1467, Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 03-018-001, correspondientes al trámite de factibilidad uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para comercio (locales comerciales y de servicios agrupados) y habitacional vivienda multifamiliar los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

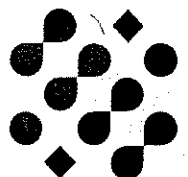
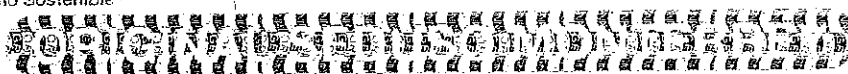
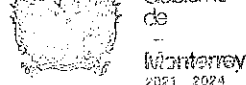
Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d) y fracción II inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**E. Pago de derechos correspondientes**

Presenta pago de derechos Municipales con número de folio número folio 31728605 de fecha 04-cuatro de noviembre de 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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

**F. Pago del impuesto predial al corriente. -**



Presenta copia simple del recibo del pago de impuesto predial 2024 expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, con fecha de pagado a 11-once días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro con número de recibo LINEA-309362, del predio identificado con el número de expediente catastral 03-018-001.

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III y IV, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial;
- III. Croquis de ubicación del predio; y
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el Resultando Segundo número 1 precedente, de conformidad con las fracciones I y II del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En cuanto al requisito contenido en la fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que podrán solicitar la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo cumpliendo con presentar plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere, en el presente caso no se cuenta con antecedente alguno, por lo que no resulta necesario presentarse


**3. Otros documentos:**

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de Plaza San Marcos número 109, Colonia Valle de San Ángel sector Jardines, San Pedro Garza García, expedido por Comisión Federal de Electricidad de fecha de impresión 21-veintiún de octubre del 2022-dos mil veintidós.
- Presenta 8 (cuatro) fotografías del predio.
- Allega cd con información del Polígono en digital.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II y 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso c), 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y fracción II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y fracción II incisos a) a la e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y b), 12 fracciones I y II, 14 fracción fracciones I punto 1.1, y II punto 2.3, 15 fracciones 1, 28, 36, 39, 44, 47, 48, 49, 81, 139, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90,

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





OFICIO No. SEDUSO/01297/2024  
EXP. ADM: L-000216-22

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.** Que atento a la solicitud planteada por la C. Esther Martínez Garza en su carácter de apoderada legal de la institución bancaria denominada **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, del inmueble ubicado en la **avenida Francisco I. Madero, número 1467, Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 70) 03-018-001**, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral **70) 03-018-001**, es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

**1.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.**

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la **Avenida Francisco I. Madero** clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y en los Usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)** y **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; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia**; **3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías**, **3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas**, **3.4.7 Taquerías**, **3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos**, **3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales**; **3.17.4 Salones de corte y estética**, **3.18.10 Centros de educación a distancia**) se consideran como **PERMITIDOS**.

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 y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo 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 en los siguientes términos: "...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 ...".

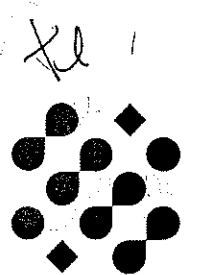
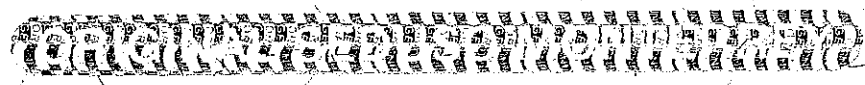
**2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO.**

Las densidades máximas de unidades habitacionales 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 **70) 03-018-001**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Monterrey 2021 2024

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

12646



Superficie a Dictaminar:	5,743.60 m <sup>2</sup>
Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la Avenida Francisco I. Madero)	NORMA
	COEF.
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	Mas 12-niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
DENSIDAD	150viv./ha

**LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CS- SERVICIOS Y COMERCIO**

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, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 03-018-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos

Superficie a Dictaminar:	5,743.60 m <sup>2</sup>
Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CS-SERVICIOS Y COMERCIO	NORMA
	/ COEF.
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	libre
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	/libre
ÁREA LIBRE	libre
CAV (Coeficiente de Área Verde)	libre
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12-niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml
Densidad	libre

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 construable 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..."

La determinación de la altura deberá considerarse lo señalado en el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, que establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. ..."

Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
 DESARROLLO DE CALIDAD,  
 CREDITO Y VERDAD  
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





OFICIO No. : SEDUSO/01297/2024  
EXP. ADM: L-000216-22

De acuerdo al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio De Monterrey, Nuevo León, establece que "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."

De acuerdo a la última reforma del artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que:

"Artículo 48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas."

Deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señalan su artículo 210 lo siguiente: "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"

**3.- 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 con 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	CAJONES
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	1-un cajón por vivienda
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	1-un cajón por cada 30 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

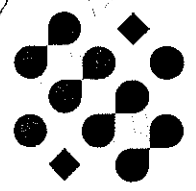
Conforme al Artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece que "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo 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, señala que "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. ..."

7/11

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

12647



#### 4. 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, Nuevo León, la Zona DOT "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.

Para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto y una vez que presente el plano del proyecto, así como cumplir con los requerimientos correspondientes, para dar continuidad a los trámites urbanísticos que sean necesarios, señalados en los ordenamientos legales que sean de aplicación, le podrán ser aplicados los beneficios de la Zona DOT, de acuerdo al artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice:

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

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
- VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT. Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

#### 5. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

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

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

#### 6. DICTAMENES EXTERNOS

Protección Civil.

SECRETARÍA GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRAL Y  
SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE





Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por la dirección de protección Civil Municipal o Estatal según correspondá al giro solicitado.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que, de conformidad con los artículos 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, se otorga la **FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 70) 03-018-001, el cual cueñta con una superficie de 5,743.60 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el inmueble ubicado en la avenida Francisco I. Madero, número 1467, Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 70) 03-018-001, que cuenta con una superficie de 5,743.60 metros cuadrados.

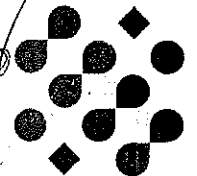
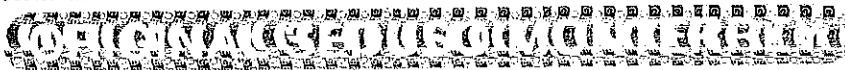
**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza el uso de suelo, la construcción ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, ya que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."; y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señalan su artículo 210 lo siguiente: "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
2. Deberá definir un proyecto urbanístico para 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.
3. 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.
4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en la presente resolución.

9/11

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

12648



5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que: "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".
6. 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
8. 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.
9. 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. 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.
10. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N.L., (se evaluará según proyecto).
11. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo, de las áreas correspondientes adscritas a ésta Secretaría. (se evaluará según proyecto).
12. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo (se evaluará según proyecto).
13. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción (se evaluará según proyecto).
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
17. 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.).
18. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados.

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

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

10/11



autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

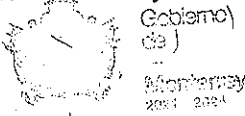
**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento: En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto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

**SEXTO.** 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, 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".

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

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

**NOVENO.** Expídase la **FACTIBILIDAD USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase."



**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
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/NLMM/mgd/cgl/temr

Siendo las 12:22 horas del día 15 del mes de Marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Esther Martínez Garza, en su carácter de Adjudicado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3 Doy fe.

ÉL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

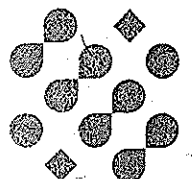
NOMBRE: Yvonne Beltrán M.

NOMBRE: ESTHER MARTÍNEZ GARZA


FIRMA: [Signature]

FIRMA: [Redacted]

No. DE CAFETE 213578



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000216-2022
	Fecha de Clasificación	30 de mayo 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 mayo de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 2: 1. Nombre, Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), Página 11: 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. 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.