



Gobierno de
Monterrey

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

INSTRUCTIVO

1
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

2
EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo mencionado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 09-nueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por el 1 ostentado como propietario del inmueble ubicado en la 2 EN LA JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número 3 mediante la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 16,515.46 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-FLDA-000031-23-02, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, artículo 311 fracciones:

I y II. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, ubicado en 2 Jurisdicción en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número sin número. en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 3

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e) y fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

1/24

11572

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 382-trescientos ochenta y dos**, de fecha 22-veintidós días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Baragaño Rosas, Titular de la Notaria Pública número 65-sesenta y cinco y del Patrimonio del Inmueble Federal, con ejercicio en este Distrito Judicial de Saltillo, capital del Estado de Coahuila de Zaragoza, la cual contiene un contrato de **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 celebrado entre la sociedad mercantil denominada **PERPETUIDADES SANTA MARÍA, S.A. DE C.V.** como la parte vendedora, representada en este acto por Porfirio Villarreal Llamas y el [REDACTED] 1 como la parte **compradora**; Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 4 de fecha 19 días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidos.

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

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

Presenta **Carta Poder** simple de fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el [REDACTED] 1 propietario del predio/ubicado en la [REDACTED] 2 Jurisdicción del municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3 otorga poder a favor del [REDACTED] 1 para la tramitación y gestión del permiso de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible donde firman como testigos el [REDACTED] 1

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 1 con código de identificación [REDACTED] 5

Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 1 con código de identificación [REDACTED] 5

Presenta **copia simple de identificación oficial** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del [REDACTED] 1

Presenta **copia simple de identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 1

Presenta escrito de fecha 09-nueve de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, firmado por el [REDACTED] 1 mediante el cual solicita la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3 que tiene una superficie de 16.515.46 metros cuadrados (dieciséis mil quinientos quince punto cuarenta y seis metros cuadrados) [REDACTED] 2 en propiedades privadas.

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

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

Presenta **plano de localización del inmueble** ubicado en la Calle [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

Presenta **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000029449 de fecha 09-nueve días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico.

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

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

Presenta un 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 con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

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

Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial 2023, con Folio 383F-1819 con fecha de pago 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial 2023 con Folio LINEA 268261 con fecha de pago 30-treinta del mes de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

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.

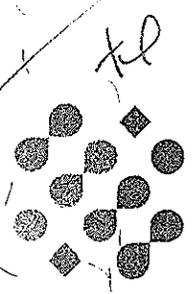
2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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



Presenta copia del plano e instructivo, de fecha 14-catorce de agosto del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Oficio 11519/SEDUE/2019, Expediente Administrativo No. S-096/2019, mediante el cual la anteriormente llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba la Parcelación del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 144,950.96 m², para quedar en 04-cuatro porciones, Lote 1 con superficie de 16,515.46 m², [REDACTED] y servidumbre de paso, Lote 222 con superficie de 11,010...31 m², colindante a la [REDACTED] y servidumbre de paso, Lote 3 con superficie de 108,788.90 m² (servidumbre de paso) con superficie de 6,637.29 m², [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. OTROS DOCUMENTOS.

Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección en [REDACTED] expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al período de noviembre - diciembre de 2022-dos mil veintidós.

Presenta 8 fotografías del predio (4 exteriores, 4 interiores).

Allega CD (Compact disc) conteniendo la información del Terreno en digital.

4. ANTECEDENTES.

Requisito que se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos: Punto 2, fracción II. *Plano o constancia de antecedentes del predio, si los hubiere*, requisito de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164, fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 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 a III, 138 fracción I, incisos a) y b), 148 fracción I y II, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b) y fracción II, punto 2, 12 fracción I, II y III, 14 fracción I, punto 1.1, II, puntos 2.1 al 2.6 y III, puntos 3.1 al 3.20, exceptuando los usos señalados como prohibidos, 15 fracción I y II, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 164 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. Que atento a la solicitud planteada por el [REDACTED] ostentado como propietario del



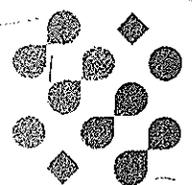
OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

inmueble ubicado en la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. [redacted] a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, así como las constancias relativas a la propiedad del citado predio y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de zonificación secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la [redacted] dando frente a la [redacted] en una zona clasificada como **ES-EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**.

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el artículo 35 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "**Artículo 35.** En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), ser podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas"; siendo en este caso, un **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; zona en la cual los usos solicitados se consideran como sigue:

| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|--|----------------|
| 1.1 VIVIENDA | |
| 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote) | Permitido |
| 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2) | Permitido |
| 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS | |
| 2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas. | Permitido |
| 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías. | Permitido |
| 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES | |
| 2.2.1 Accesorios y Regalos. | Permitido |
| 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina) | Permitido |
| 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos. | Permitido |
| 2.2.4 Artículos deportivos. | Permitido |
| 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio | Permitido |
| 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos. | Permitido |
| 2.2.7 Dulcerías | Permitido |
| 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas | Permitido |
| 2.2.9 Florerías y Arreglos Florales | Permitido |
| 2.2.10 Joyerías y Relojerías | Permitido |
| 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas | Permitido |
| 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías. | Permitido |
| 2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas | Permitido |
| 2.2.14 Mercerías. | Permitido |



| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|--|----------------|
| 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 puros | Permitido |
| 2.2.19 Venta de agua purificada. | Permitido |
| 2.2.20 Viveros | Permitido |
| 2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES. | |
| 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 | Permitido |
| 2.3.2 Mercado popular | Condicionado |
| 2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio. | Permitido |
| 2.3.4 Tiendas de conveniencia. | Permitido |
| 2.5 VENTA DE MATERIALES | |
| 2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina | Permitido |
| 2.5.2 Ferrerías, Tlapalerías; Plomería | Permitido |
| 2.5.3 Vidrierías | Permitido |
| 2.5.4 Para la construcción y la decoración | Permitido |
| 2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS | |
| 2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas | Permitido |
| 2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas | Permitido |
| 2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc. | Permitido |
| 2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices | Permitido |
| 2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas | Permitido |
| 3.1 SERVICIOS PERSONALES | |
| 3.1.1 Agencias de viajes | Permitido |
| 3.1.2 Alquiler de Ropa | Permitido |
| 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa | Permitido |
| 3.1.4 Alquiler de vehículos | Permitido |
| 3.1.5 Cerrajerías | Permitido |
| 3.1.6 Cibercafés | 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 Planchadoras | Permitido |
| 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza. | Permitido |
| 3.1.12 Reparación de calzado | Permitido |
| 3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos | Permitido |
| 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura. | Permitido |



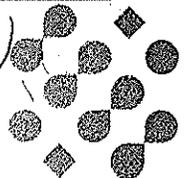
OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|---|----------------|
| 3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES | |
| 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 electrónicos, de oficina y computadoras | Permitido. |
| 3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles | Permitido |
| 3.2.6 Servicios especializados (fumigación) | Permitido |
| 3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES | |
| 3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas | Permitido |
| 3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos | Permitido |
| 3.3.4 Lavado de Autos | Permitido |
| 3.3.5 Lavado y engrasado | Permitido |
| 3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres | Permitido |
| 3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz | Permitido |
| 3.3.8 Tapicería automotriz | Permitido |
| 3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores | Permitido |
| 3.3.10 Venta y reparación de parabrisas | Permitido |
| 3.3.11 Vulcanizadoras | Permitido |
| 3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS | |
| 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 peleterías | Permitido |
| 3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas | Permitido |
| 3.4.6 Servisar | Permitido |
| 3.4.7 Taquerías | Permitido |
| 3.5 ENTRETENIMIENTO | |
| 3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones | Permitido |
| 3.5.2 Auto cinemas | Permitido |
| 3.5.3 Discotecas y Salones de baile | Permitido |
| 3.5.6 Centros Nocturnos | Permitido |
| 3.5.7 Video clubes | Permitido |
| 3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS | |
| 3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes | Permitido |
| 3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro | Permitido |
| 3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada | Permitido |
| 3.6.4 Canchas deportivas | Permitido |
| 3.6.5 Estadios y Arenas | Permitido |
| 3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos | Permitido |
| 3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos. | Permitido |
| 3.6.9 Videojuegos | Permitido |

7/24

11575

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



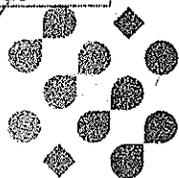
| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|--|----------------|
| 3.7. RECREACIÓN SOCIAL | |
| 3.7.1 Clubes sociales | Permitido |
| 3.7.2 Salones para eventos sociales | Permitido |
| 3.7.3 Salones para fiestas infantiles. | Permitido |
| 3.8 ALOJAMIENTO | |
| 3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes | Permitido |
| 3.8.2 Hoteles y Posadas | Permitido |
| 3.8.3 Hoteles de 4 estrellas | Permitido |
| 3.8.4 Hoteles de 3 estrellas | Permitido |
| 3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA | |
| 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros. | Permitido |
| 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros | Permitido |
| 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias | Permitido |
| 3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas. | Permitido |
| 3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | |
| 3.10.1 Consulados y Embajadas. | Permitido |
| 3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos | Permitido |
| 3.10.3 Oficinas | Permitido |
| 3.10.4 Organismos descentralizados. | Permitido |
| 3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA | |
| 3.11.1 Casetas de vigilancia | Permitido |
| 3.11.3 Centro de Rehabilitación Social | Permitido |
| 3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos | Condicionado |
| 3.11.5 Estaciones de Policía y Tránsito | Condicionado |
| 3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos | Condicionado |
| 3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores | Permitido |
| 3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS | |
| 3.12.1 Internados | Condicionado |
| 3.12.2 Seminarios y Conventos | Permitido |
| 3.12.3 Templos y Lugares de culto | Condicionado |
| 3.13 SERVICIOS FUNERARIOS | |
| 3.13.1 Cementerios | Condicionado |
| 3.13.2 Columbarios/Osarios | Permitido |
| 3.13.3 Crematorios | Condicionado |
| 3.13.4 Funerales y Capillas de velación | Permitido |
| 3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE | |
| 3.14.1 Agencia de correos y telégrafos | Permitido |
| 3.14.2 Bases de Taxis | Permitido |
| 3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería | Permitido |
| 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados. | Permitido |
| 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular | Permitido |
| 3.14.6 Estaciones de tv y/o radio | Permitido |



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|--|-------------------|
| 3.14.7 Estudios de Grabación | Permitido |
| 3.14.8 Helipuertos | Permitido |
| 3.14.9 Mensajerías y Paqueterías | Permitido |
| 3.14.10 Pensiones para camiones | Permitido |
| 3.14.11 Telefonía y Telemercadeo | Permitido |
| 3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos | Permitido |
| 3.15 SALUD | |
| 3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos | Permitido |
| 3.15.2 Unidades medicas | Permitido |
| 3.15.3 Clínicas y Hospitales | Condicionado |
| 3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos | Permitido |
| 3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales | Permitido |
| 3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia | Permitido |
| 3.16 ASISTENCIA SOCIAL | |
| 3.16.1 Asilos de ancianos | Condicionado |
| 3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar | Condicionado |
| 3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos | Condicionado |
| 3.16.5 Casas cuna | Condicionado |
| 3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues | Condicionado |
| 3.16.7 Orfanatos | Condicionado |
| 3.17 ASISTENCIA ANIMAL | |
| 3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales | Condicionado |
| 3.17.2 Consultorios veterinarios | Permitido |
| 3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas | Permitido |
| 3.17.4 Salones de corte y estética | Permitido |
| 3.17.5 Taxidermistas | Condicionado |
| 3.18 EDUCACIÓN | |
| 3.18.3 Secundarias | Condicionado |
| 3.18.4 Preparatoria | Permitido |
| 3.18.5 Normales | Permitido |
| 3.18.6 Institutos técnicos y académicos | Permitido |
| 3.18.7 Tecnológicos y Universidades | Permitido |
| 3.18.8 Asesorías académicas | Permitido |
| 3.18.9 Centros de actualización profesional | Permitido |
| 3.18.10 Centros de educación a distancia. | Permitido |
| 3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales | Permitido |
| 3.18.12 Escuelas de educación especial | Condicionado |
| 3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos | Sujeto a Dictamen |
| 3.19 CULTURA | |
| 3.19.1 Acuario | Permitido |
| 3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas. | Permitido |
| 3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte. | Permitido |

9/24



| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|--|----------------|
| 3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales | Permitido |
| 3.19.5 Zoológicos | Permitido |
| 3.20 ALMACENAMIENTO | |
| 3.20.1 Mini bodegas | Condicionado |
| 3.20.2 De chatarra (reciclaje) | Condicionado |
| 3.20.3 De papel y cartón (reciclaje) | Condicionado |
| 3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje) | Condicionado |
| 3.20.5 de productos inocuos | Condicionado |
| 3.20.6 De productos molestos | Condicionado |
| 3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos | Condicionado |
| 3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) | Condicionado |

Cabe hacer mención que en relación a los usos señalados como 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que, en caso, de requerirse los usos señalados como tal, se dictaminarán una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto, en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

CUARTO. Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico es: "...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".

Así mismo, al entrar al estudio de los usos solicitados, señalados por el referido Plan como CONDICIONADOS y que se citan en la tabla de compatibilidad de usos para el CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, descrita en el considerando TERCERO de este resolutivo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente 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 anterior, al solicitarse la licencia de Uso de Suelo, debe darse cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "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 un corredor **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y por ello, le son aplicables únicamente los **Requerimientos II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, descrito anteriormente, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: **II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.**

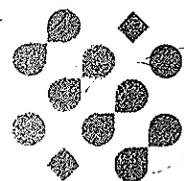
QUINTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados y señalados en la tabla descrita en el resultando tercero de esta resolución, son considerados como permitidos, condicionados y sujetos a dictamen, se otorga la FACTIBILIDAD de los mismos.

SEXTO. 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,

11/24



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 [REDACTED] le corresponde la aplicación de la siguiente Densidad y lineamientos urbanísticos:

| Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, Mayor a 1000 m ² de terreno, debiendo respetar una profundidad de 100 metros (área de influencia) (artículo 44 Reglamento de Zonificación referido) | NORMA |
|--|--------------------------------------|
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | COEF 0.75 |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 10.00 veces la superficie del predio |
| ÁREA LIBRE | 0.25 |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 |
| N° de Niveles (Máximo) | Más de 12-doce niveles |
| Altura Máxima por Nivel | 4.00 metros |
| Densidad Bruta | 150-VIV/HA. |

Así mismo, en caso que se pretenda solicitar la aplicación de lo señalado en el artículo 140 cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, (densidad neta) esta Autoridad estará en aptitud legal de proveer lo conducente, previa solicitud y justificación del interesado de encontrarse el inmueble en una zona urbana o urbanizada al momento de solicitar la subsecuente autorización, Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo correspondiente.

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..."

El Artículo 39. del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala: "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. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaria."

El ARTÍCULO 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece: "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



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

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."

ARTICULO 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."

Deberá dar cumplimiento a lo indicado en el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

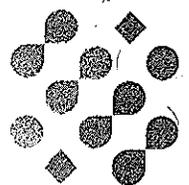
Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

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

En caso de que el predio se encuentre dentro de un fraccionamiento autorizado, se deberá presentar ante esta dependencia toda la documentación, papelería y trámites necesarios para acreditar su derecho, según lo establecido en el margen de la aprobación del fraccionamiento. Pudiendo omitir los puntos antes citados de la cesión municipal, una vez corroborada y verificada toda la información.

SÉPTIMO. REQUERIMIENTO PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

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 las siguientes normativas de cajones de estacionamiento de acuerdo al uso que se solicite.

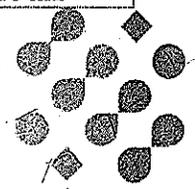


| GIRO ESPECIFICO | CAJONES |
|--|--------------------------|
| 1.1 VIVIENDA | |
| 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote) | 2.3 cajones por vivienda |
| 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2 por Vivienda) | 1.2 cajones por vivienda |
| 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS | |
| 2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES | |
| 2.2.1 Accesorios y Regalos. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina) | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.4 Artículos deportivos. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.7 Dulcerías | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.9 Florerías y Arreglos Florales | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.10 Joyerías y Relojerías | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.11 Juguetes y Bicicletas | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.13 Marcos y Molduras, Espejos y lunas | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.14 Mercaderías. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.16 Ópticas. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.19 Venta de agua purificada. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.2.20 Viveros | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 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 cajón por cada 20 m2 |
| 2.3.2 Mercado popular | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio. | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 2.3.4 Tiendas de conveniencia. | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES | |
| 2.4.1 Gasolineras | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 2.4.2 Productos Químicos, Explosivos e Inflamables; Fuegos Artificiales | 1 cajón por cada 150 m2 |
| 2.4.3 Unidades de Carburación | 1 cajón por cada 150 m2 |
| 2.5 VENTA DE MATERIALES | |
| 2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina | 1 cajón por cada 25 m2 |



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

| GIRO ESPECIFICO | CAJONES |
|---|------------------------------------|
| 2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería | 1 cajón por cada 25 m ² |
| 2.5.3 Vidrierías | 1 cajón por cada 30 m ² |
| 2.5.4 Para la construcción y decoración | 1 cajón por cada 25 m ² |
| 2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS | |
| 2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas | 1 cajón por cada 50 m ² |
| 2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas | 1 cajón por cada 50 m ² |
| 2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc. | 1 cajón por cada 50 m ² |
| 2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices | 1 cajón por cada 25 m ² |
| 2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas | 1 cajón por cada 25 m ² |
| 3.1 SERVICIOS PERSONALES | |
| 3.1.1 Agencias de viajes | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.2 Alquiler de Ropa | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.4 Alquiler de vehículos | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.5 Cerrajerías | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.6 Cibercafés | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.7 Sanitarios Públicos | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones . | 1 cajón por cada 20 m ² |
| 3.1.9 Estudios fotográficos. | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías. | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza. | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.12 Reparación de calzado | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos | 1 cajón por cada 20 m ² |
| 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura. | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES | |
| 3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones | 1 cajón por cada 50 m ² |
| 3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado. | 1 cajón por cada 20 m ² |
| 3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.2.6 Servicios especializados (fumigación) | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES | |
| 3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3.4 Lavado de Autos | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3.5 Lavado y engrasado | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz | 1 cajón por cada 40 m ² |
| 3.3.8 Tapicería automotriz | 1 cajón por cada 50 m ² |
| 3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores | 1 cajón por cada 50 m ² |
| 3.3.10 Venta y reparación de parabrisas | 1 cajón por cada 40 m ² |

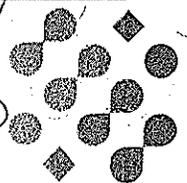


| GIRO ESPECIFICO | CAJONES |
|---|---------------------------------|
| 3.3.11 Vulcanizadoras | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS | |
| 3.4.1 Bares y Cantinas | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 3.4.3 Depósitos | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.4.6 Servicar | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.4.7 Taquerías | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.5 ENTRETENIMIENTO | |
| 3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.5.2 Auto/cinemas | Sujeto a Dictamen |
| 3.5.3 Discotecas y Salones de baile | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.5.6 Centros Nocturnos | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.5.7 Video clubes | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO | |
| 3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro | 1 cajón por cada 1,000 m2 |
| 3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.6.4 Canchas deportivas | Sujeto a dictamen |
| 3.6.5 Estadios, Arenas | 1 cajón por cada 4 asientos |
| 3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); juegos mecánicos | Sujeto a dictamen |
| 3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodrómos. | 1 cajón por cada 4 asientos |
| 3.6.9 Videojuegos | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 3.7. RECREACIÓN SOCIAL | |
| 3.7.1 Clubes sociales | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.7.2 Salones para eventos sociales | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.7.3 Salones para fiestas infantiles. | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.8 ALOJAMIENTO | |
| 3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes | 1 cajón por cada 2 cuarto |
| 3.8.2 Hostales y Posadas | 1 cajón por cada 3 Habitaciones |
| 3.8.3 Hoteles de 4 estrellas | 1 cajón por cada 3 Habitaciones |
| 3.8.4 Hoteles de 3 estrellas | 1 cajón por cada 3 Habitaciones |
| 3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA | |
| 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros. | 1 cajón por cada 10 m2 |
| 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros | 1 cajón por cada 10 m2 |



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

| GIRO ESPECIFICO | CAJONES |
|---|-------------------------------------|
| 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notárias | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas. | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA | |
| 3.10.1 Consulados y Embajadas. | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.10.3 Oficinas | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.10.4 Organismos descentralizados. | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA | |
| 3.11.1 Casetas de vigilancia | No aplica |
| 3.11.3 Centros de rehabilitación social | 1 cajón por cada 100 m2 |
| 3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.11.5 Estaciones de policía y tránsito | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS | |
| 3.12.1 Internados | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.12.2 Seminarios y Conventos | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.12.3 Templos y Lugares de culto | 1 cajón por cada 20 m2 |
| 3.13 SERVICIOS FUNERARIOS | |
| 3.13.1 Cementerios | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.13.2 Columbarios/Osarios | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.13.3 Crematorios | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.13.4 Funerarias y Capillas de velación | 1 cajón por cada 20 m2 |
| 3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE | |
| 3.14.1 Agencia de correos y telégrafos | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.14.2 Bases de Taxis | Sujeto a Dictamen |
| 3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería | 1 cajón por cada 20 m2 |
| 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados. | No aplica |
| 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular | Sujeto a Dictamen |
| 3.14.6 Estaciones de tv y/o radio | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.14.7 Estudios de Grabación | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.14.8 Helipuertos | Sujeto a Dictamen |
| 3.14.9 Mensajerías y Paqueterías | 1 cajón por cada 20 m2 |
| 3.14.10 Pensiones para camiones | Sujeto a Dictamen |
| 3.14.11 Telefonía y Telemercadeo | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos | 1 cajón por cada 100 m2 |
| 3.15 SALUD | |
| 3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos | 1 cajón por cada 1 consultorio |
| 3.15.2 Unidades medicas | 1 cajón por cada 4 camas |
| 3.15.3 Clínicas y Hospitales | 1 cajón por cada 4 camas |
| 3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos | 1 cajón por cada 0.5 de consultorio |
| 3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología-Dentales | 1 cajón por cada 40 m2 |



| GIRO ESPECIFICO | CAJONES |
|--|----------------------------|
| 3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia) | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.16 ASISTENCIA SOCIAL | |
| 3.16.1 Asilos de ancianos | 1 cajón por cada 100 m2 |
| 3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos. | 1 cajón por cada 150 m2 |
| 3.16.5 Casas cuna | 1 cajón por cada 100 m2 |
| 3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.16.7 Orfanatos | 1 cajón por cada 100 m2 |
| 3.17 ASISTENCIA ANIMAL | |
| 3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales | 1 cajón por cada 100 m2 |
| 3.17.2 Consultorios veterinarios | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.17.4 Salones de corte y estética | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.17.5 Taxidermistas | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.18 EDUCACIÓN | |
| 3.18.3 Secundarias | 1 cajón por cada 150 m2 |
| 3.18.4 Preparatorias | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.18.5 Normales | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.18.6 Institutos técnicos y académicos | 1 cajón por cada 50 m2 |
| 3.18.7 Tecnológicos y Universidades | 1 cajón por cada 20 m2 |
| 3.18.8 Asesorías académicas | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.18.9 Centros de actualización profesional | 1 cajón por cada 0.25 Aula |
| 3.18.10 Centros de educación a distancia. | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales | 1 cajón por cada 15 m2 |
| 3.18.12 Escuelas de educación especial | 1 cajón por cada 2 aulas |
| 3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos | 1 cajón por cada 60 m2 |
| 3.19 CULTURA | |
| 3.19.1 Acuarios | 1 cajón por cada 40 m2 |
| 3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas. | 1 cajón por cada 60 m2 |
| 3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte. | 1 cajón por cada 60 m2 |
| 3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales | 1 cajón por cada 60 m2 |
| 3.19.5 Zoológicos | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20 ALMACENAMIENTO | |
| 3.20.1 Mini bodegas | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.2 De chatarra (reciclaje) | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.3 De papel y cartón (reciclaje) | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje) | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.5 de productos inocuos | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.6 De productos molestos | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos | 1 cajón por cada 200 m2 |
| 3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) | 1 cajón por cada 200 m2 |



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

Siempre y cuando en la Licencia de Uso de Suelo y en la de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad que en su momento se solicite.

Cabe hacer mención que en relación a los usos para 3.5.2 Auto cinemas, 3.6.4 Canchas deportivas, 3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas etc., juegos mecánicos, 3.14.2 Bases de Taxis, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.8 Helipuertos y 3.14.10 Pensiones para camiones, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo tanto, en su caso, se dictaminarán una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "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."

OCTAVO. EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.

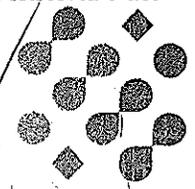
El [redacted] presenta escrito de fecha 09 de marzo de 2023-dos mil veintitrés, solicitando la aplicación del mayor potencial de usos y lineamientos que sea posible, por colindar el predio con la [redacted] / la línea de transporte denominada "Ecovía" y tener una superficie de terreno mayor a los 2000 metros cuadrados. Por lo que, conforme al Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

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

19/24



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."

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, 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.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

Deberá presentar lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado, los cuales deberá respetar y dar cumplimiento.

DECIMO PRIMERO. El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a lo siguiente:

"Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

...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..."

DECIMO SEGUNDO. EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dichos lineamientos el proyecto arquitectónico que se presente.



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

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, así como las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, en 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, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 16,515.46 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaría 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 DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] ² **EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] ³ que cuenta con una superficie de 16,515.46 metros cuadrados.

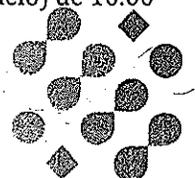
SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, va que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas 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 acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado en caso contrario deberá dar cumplimiento al artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el caso de ser aplicable.
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 anteriormente, para siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75; CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00

21/24

11582

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



veces la superficie del predio; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 y Área Libre de 0.25; los niveles máximos permitidos de más de 12-doce y una altura máxima por nivel de 4.00 metros.

5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establecē lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

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 de Monterrey.

7. Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

8. 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.

9. 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.

10. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.-

Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

11. 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.)

12. 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.

13. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos,



OFICIO No.: SEDUSO/000820/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000031-23-02

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.

14. 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:

15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

17. 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.

18. 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.).

19. 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 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.

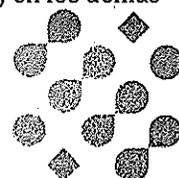
QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo 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 apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás

23/24

11583

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del predio antes mencionado, 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
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

TVNB/NLMM/MGDG/Gim/Lgnd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderada siendo las 12.5 horas del día 02 del mes de 02 del año 24

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Yaroslav Balfron Maldonado
No. DE GAFETE 213578
FIRMA [Signature]

LA PE 1
NOM 5
IDEN 5
FIRM 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-FLDA-000031-23-03 |
| | 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 | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | 30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector) Página 3: 3. Expediente catastral Página 4: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 12: 3. Expediente catastral Página 19: 1. Nombre, 2. Domicilio Página 21: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 24: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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. |