



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/0001049/2024 EXP. ADM: L-FLDA-000063/23-02

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 5062. CALLE: IGNACIO LÓPEZ RAYÓN, NÚMERO 602, CENTRO DE MONTERREY NUEVO LEÓN.

Presente. -/

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000063/23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000063/23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el día 23-veinitrés de abril de 2023-dos mil veintitrés, por parte de la C. Fabiola Sánchez Cárdenas, en su carácter de apoderada legal de BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 5062, quien es propietaria del inmueble ubicado en la Calle 15 de Mayo, sin número, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral No. 70) 02-042-019, con una superficie de 3,146.83 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, para el inmueble antes descrito, por lo que, una vez acompañados los requisitos, información, y documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más constan en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, respecto del inmueble ubicado en la Calle 15 de Mayo, sin número, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral No. 70) 02-042-019, en los términos ya indicados.

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 y la fijación de lineamientos generales de diseño; de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

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

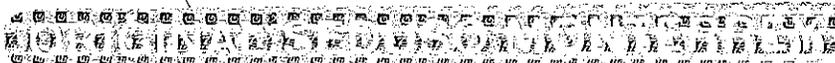
- Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para desarrollo de proyecto HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS, en el predio ubicado en la calle 15 de mayo, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-019.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, incisos 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.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

12042



- Presenta copia simple de CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CON RESERVA DE DERECHOS NUMERO,5062 (el Fideicomiso) Celebrada por una parte Fomento de Cultura Superior, S.A. de C.V., mediante su apoderado legal el Señor Jorge Arturo Sarmiento Ríos (el Fideicomitente-Fideicomisario "A" o "Focus"), por otra parte Tenedora DZM, S.A.P.I. de C.V. representado en este acto por su apoderado legal el Señor Jorge Arturo Sarmiento Ríos (En lo sucesivo el Fideicomitente- Fideicomisario "B" o "DZM"), por otra parte Empresa Destezul S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por su apoderado legal el Señor Jorge Arturo Sarmiento Ríos (el Fideicomitente- Fideicomisario "C" o "Destezul") y por ultimo Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representado en este acto por sus delegadas fiduciarias Mercy Martha Muñoz Díaz y Edna Guadalupe García García (el Fiduciario). Registrada como acta fuera de protocolo bajo el número 055/190,063/23 ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado a 03-tres de enero de 2023-dosmil veintitrés.
- Presenta Escritura Pública Número 27,215-veintisiete mil doscientos quince, a los 09-nueve días del mes de diciembre de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la APORTACIÓN DE DIVERSOS INMUEBLES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CON RESERVA DE DERECHOS NÚMERO(5062) CINCO MIL SESENTA Y DOS constituido en BANCO ACTINVER, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1432, Volumen 315, Libro 58, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 02-dos de febrero del 2023-dos mil veintitrés. Respecto a los predios que nos ocupan, (identificados con los expedientes catastrales 70)02-042-019,02-042-066, 02-042-065, 02-042-020, 02-042-021, 02-042-022, 02-042-023, 02-042-024, 02-042-025, 02-042-054 y 02-042-079.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/44,813/2023, a los 06-seis días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2063, volumen 129, libro 42, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de marzo de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-024.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/43,660/2023, a los 09-nueve días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1866, volumen 129, libro 38, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de marzo de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-019.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/43,652/2023, a los 09-nueve días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1869, volumen 129, libro 38, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de marzo de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-025.



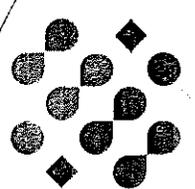
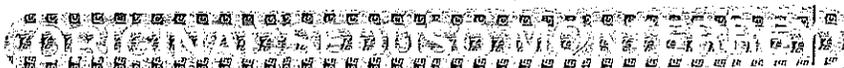
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/44811/2023, a los 06-seis días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2160, volumen 129, libro 44, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de abril de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-079.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/43633/2023, a los 09-nueve días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1403, volumen 129, libro 29, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de marzo de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-023.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/43662/2023, a los 09-nueve días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1419, volumen 129, libro 29, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de marzo de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-021.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 029/43666/2023, a los 09-nueve días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que hace constar que la C. Fabiola Sánchez Cárdenas en su carácter de Apoderada de la sociedad denominada BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, actuando exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión con Reserva de Derechos identificado con el número 5,062-cinco mil sesenta y dos, comparece y manifiesta que RATIFICA en todas y cada una de sus partes el Escrito de Acreditación y/o Ratificación de Medidas y Plano. El anterior documento se encuentra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1402, volumen 129, libro 29, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de marzo de 2023-dos mil veintitrés. Es en relación al lote con expediente catastral 02-042-065.

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

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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



- Presenta copia simple de Instrumento Número 69,375-setenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, en México, Distrito Federal a los 15-quince días del mes de Noviembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete del Distrito Federal; la cual contiene la constitución de la sociedad mercantil en forma anónima para constituir una persona moral bajo la denominación: "PRUDENTIAL BANK" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO, Registrada en la Dirección General del Registro Público del Comercio, con folio mercantil número 357980 de fecha 08-ocho de enero de 2007-dos mil siete.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, en México, Distrito Federal a 1º-primero de Marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 201-doscientos uno del Distrito Federal, hace constar la Protocolización en lo conducente del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PRUDENTIAL BANK" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del 2010-dos mil diez, la cual contiene entre otros acuerdos el Cambio de Denominación a nombre de "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. Inscrita ante la Administración Pública del Distrito Federal, consejería jurídica y de servicios legales mediante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con folio mercantil número 357980* de fecha 15-quince de abril del 2010-dos mil diez.
- Presenta copia simple de Instrumento Número 109,942-ciento nueve mil novecientos cuarenta y dos, en la Ciudad de México, a 15-quince de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Omar Lozano Torres, Titular de la Notaría Pública Número 134-ciento treinta y cuatro de la ciudad de México, mediante la cual "BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER como Fiduciario otorga Poder general para actos de administración a favor de los señores Jorge Arturo Sarmiento Ríos, Andrea Tanaka Villarreal, Mauricio Elizondo Guerra, Fabiola Sánchez Cárdenas, Ana Karen Banda Cabrera, Miguel Ángel Valdés Alvarado y María Alejandra Abreu Ortega, para que se ejercite de manera conjunta o separada.
- Presenta copia simple de identificación oficial N° IDMEX1706863399 expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Fabiola Sánchez Cárdenas (apoderada de BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).
- Presenta copia simple de identificación oficial [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] Cabrera (apoderada de BANCO ACTINVER" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER).

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 15 de mayo, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-019.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000030006 de fecha 26-veintiseis de abril de 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Información de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-019.

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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

- Manifiesta, en solicitud y juego de Planos oficiales (01-uno de 01-uno) 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, curva de nivel y ubicación del predio).



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

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

Deberá anexar recibo 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 Estados de cuenta con número de Recibos LINEA-271229, LINEA-272286, LINEA-272305, 382E-3279, LINEA-271569, LINEA-271529, LINEA-271133, LINEA-272323, LINEA-271202, LINEA-262674, LINEA-272397 con fecha de pagado 31 de enero del 2023, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de pago de Impuesto Predial 2023, para los predios identificados con los números de expediente catastral: 20-042-019, 20-042-020, 20-042-021, 20-042-022, 20-042-023, 20-042-024, 20-042-25, 20-042-65, 20-042-066, 20-042-079 y 20-042-054 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Cabe destacar que las copias simples presentadas por concepto de Recibo de Impuesto Predial 2023 con los folios LINEA-271229, LINEA-272286, LINEA-272305, 382E-3279, LINEA-271569, LINEA-271529, LINEA-271133, LINEA-272323, LINEA-271202, LINEA-262674, LINEA-272397 corresponden a los pagos individualizados de los expedientes catastrales: 20-042-019, 20-042-020, 20-042-021, 20-042-022, 20-042-023, 20-042-024, 20-042-25, 20-042-65, 20-042-066, 20-042-079 y 20-042-054, respectivamente. Dichos recibos fueron expedidos previo a la solicitud, autorización e inscripción de la fusión de fecha 02-dos de junio de 2023-dos mil veintitrés, con No. de Oficio 2311B/SEDUSO/2023, emitidos dentro del Expediente Administrativo No. S-020/2023, en donde se autoriza la fusión de los citados expedientes catastrales en UN LOTE FUSIONADO. Registrada ante la Dirección de Catastro en fecha 05-cinco de enero de 2024 dos mil veinticuatro, quien fusiono los 11-once lotes al expediente catastral 70) 02-042-019, así como ante el Instituto Registral y Catastral del Estado De Nuevo León bajo el número 213, Volumen 131, Libro 05, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 de Suelo 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 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.

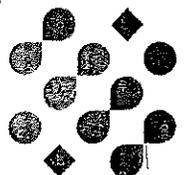
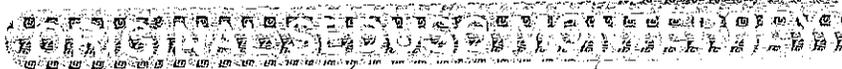
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones a), d), e), y f) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano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

II. Plano o constancias de antecedente del predio, si los hubiera.

Este requisito se cumple de acuerdo a las autorizaciones señaladas en el apartado III. Antecedentes. del presente dictamen.

SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRAL, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3. Otros documentos.



- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de Calle Ignacio López Rayón, Número 602, Centro de Monterrey Nuevo León expedido por la Comisión Federal de Electricidad del periodo de facturación septiembre-noviembre 2022.
- Presenta 08-ocho fotografías a color del predio.
- Allega cd con información del Terreno en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de cartulina con fecha de notificación 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro el número del expediente administrativo TM-000325-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 71.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-019, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 537, Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000023-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 333.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-020, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 525, Centro del municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000025-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 613.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-021, ubicado en la calle 15 de mayo N° 523, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 03-tres de noviembre de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000328-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 297.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-022, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. N° 519, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina con fecha de notificación 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000327-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 176.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-023, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 511, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina con fecha de notificación 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000326-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 150.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-024, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 509, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina con fecha de notificación 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido dentro del número de expediente administrativo TM-000330-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 224.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-025, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 501, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina con fecha de notificación 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000332-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 95.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-066, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 535, Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000031-22, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de



OFICIO No. SEDUSO/0001049/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000063/23-02

336.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-054, ubicado en la calle Rayón, número 484, Centro del municipio de Monterrey NUEVO LEÓN.

- Presenta copia simple de cartulina de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000024-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 358.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-065, ubicado en la calle 15 de mayo Pte. número 531 y 535, Centro del municipio de Monterrey NUEVO LEÓN.
- Presenta copia simple de cartulina de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitida dentro del número de expediente administrativo TM-000022-22, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 150.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-079, ubicado en la calle Rayón Sur N° 490, Centro del municipio de Monterrey NUEVO LEÓN.
- Presenta copia de Plano e Instructivo, de fecha 02-dos de Junio del 2023-dos mil veintitrés, con No. de Oficio 23113/SEDUSO/2023, emitidos dentro del Expediente Administrativo Número S-020/2023, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral: 1.- 02-042-019 con una superficie de 334.92 m2; 2.- 02-042-066, con una superficie de 334.73 m2; 3.- 02-042-065, con una superficie de 322.82 m2; 4.- 02-042-020, con una superficie de 388.91 m2; 5.- 02-042-021, con una superficie de 304.24 m2; 6.- 02-042-022, con una superficie de 400.97 m2; 7.- 02-042-023, con una superficie de 386.37 m2; 8.- 02-042-024, con una superficie de 249.72 m2; 9.- 02-042-025, con una superficie de 182.79 m2; 10.- 02-042-054, con una superficie de 147.50 m2; y 11.- 02-042-079, con una superficie de 95.95 m2, para formar un solo LOTE FUSIONADO con una superficie de 3,146.83 m2; predios colindantes a las calles Ignacio López Rayón y 15 de Mayo, donde se indica que en el presente proyecto, el resultado quedara CONDICIONADO A SOLICITAR UN ANALISIS DE VALIDACIÓN CARTOGRÁFICA, posteriormente escriturar en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y finalmente solicitar una acreditación o rectificación de medidas, esto asignado para el predio resultante con el numero de expediente catastral 70-02-042-019. Registrada ante la Dirección de Catastro en fecha 05-cinco de enero de 2024-dos mil veinticuatro, quien fusiono los 11-once lotes al expediente catastral 70) 02-042-019, así como ante el Instituto Registral y Catastral del Estado De Nuevo León bajo el número 213, Volumen 131, Libro 05, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 11 fracciones XII y XXXI, 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, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II-inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al 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 c); 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
SEGUNDO: Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 02-042-019, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ochó de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinze de agosto de 2014-dos mil catorce.



Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO dando frente a la calle 15 de mayo en una Zona Clasificada como HC-HABITACIONAL CON COMERCIO, en la cual los Usos solicitados conforme a la siguiente tabla:

COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONA HABITACIONAL CON COMERCIO
 (Dando frente a la Calle 15 de mayo)

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	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 M2 por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	2.1 TIENDAS 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
	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 servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado	
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado	
2.3.4 Tiendas de conveniencia	Permitido	
2.5. VENTA DE MATERIALES		

Gobierno de Monterrey 2021 - 2024
 DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL Y COMPACTO Y EFICIENTE
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
	2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
	2.5.3 Vidrierías	Condicionado
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
	2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Condicionado
	2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
SERVICIOS	3.1. SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencia de Viajes	Permitido
	3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
	3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
	3.1.5 Cerrajerías	Permitido
	3.1.6 Cibercafés	Permitido
	3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido
	3.1.9 Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
	3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
	3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
	3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
	3.3.4 Lavado de autos	Condicionado
	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
	3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
	3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido
	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.7 Taquerías	Permitido
	3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado	
3.5.7 Video clubes	Permitido	
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado	
3.6.9 Videojuegos	Condicionado	
3.8 ALOJAMIENTO		



GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Condicionado
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Condicionado
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Condicionado
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Condicionado
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
3.10.3 Oficinas	Condicionado
3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Condicionado
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado
3.15.2 Unidades Médicas	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.3 Guarderías	Permitido
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
3.16.5 Casa cuna	Condicionado
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios Veterinarios	Condicionado
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
3.18 EDUCACIÓN	Condicionado
3.18.1 Jardín de Niños	Condicionado
3.18.2 Primaria	Condicionado
3.18.3 Secundaria	Condicionado
3.18.4 Preparatorias	Condicionado
3.18.5 Normales	Condicionado
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado
3.18.8 Asesorías académicas	Condicionado
3.18.9 Centros de actualización profesional	Condicionado
3.18.10 Centros de educación a distancia	Condicionado
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración /Curadurías de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado

SERVICIOS



Gobierno de Coahuila de Zaragoza
 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

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

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

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

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

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

IV. Seguridad: Que el Uso de 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO
Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

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

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

ARTÍCULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes.

TERCERO: ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, PARA USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN ZONA HC-HABITACIONAL CON COMERCIO. 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 02-042-019, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	3,146.83 m ²	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	2517.464
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	
ÁREA LIBRE	0.20	629.366
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10	314.683
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12-niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros	

PARA EL USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR EN ZONA HC-HABITACIONAL CON COMERCIO

Los lineamientos urbanísticos se tomarán de acuerdo a la densidad de la zona, en donde de acuerdo al Plano de Densidades E06C contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra inserto en una Densidad Alta D12, por lo cual le corresponden los siguientes lineamientos:

Superficie a Dictaminar:	3,146.83 m ²	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	2517.464



C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	
ÁREA LIBRE	0.20	629.366
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10	314.683
N° de Niveles (Máximo)	(+ 12-niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros	
Densidad Bruta (Densidad Alta D12)	150 viv./ha.	
Densidad Neta*	*200 viv./ha.	

*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 150 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX **Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

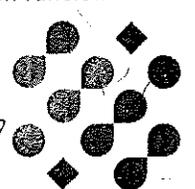
Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

ARTÍCULO 39.- La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azótea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, 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, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

De acuerdo al 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.



ARTÍCULO 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

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

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.

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
CONTRATO Y PLANTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1-un cajón por vivienda
	1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1-un cajón por vivienda
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.4 Artículos deportivos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7 Dulcerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.14 Mercerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.16 Ópticas.	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.18 Ultramarinos, Vinós y Licores; Cigarros y puros	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.19 Venta de agua purificada	1-un cajón por cada 35.00 m2	
2.2.20 Viveros	1-un cajón por cada 60.00 m2	
2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMERCIO
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-un cajón por cada 30.00 m2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 m2
2.5. VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
2.5.3 Vidrierías	1-un cajón por cada 45.00 m2
2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m2
3.1. SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencia de Viajes	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.5 Cerrajerías	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.6 Cibercafés	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1-un cajón por cada 30.00 m2
3.1.9 Estudios fotográfico	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1-un cajón por cada 60.00m2
3.1.12 Reparación de calzado	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1-un cajón por cada 70.00 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1-un cajón por cada 60.00 m2

SERVICIOS

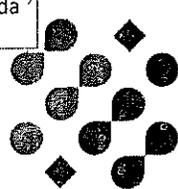
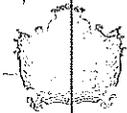


Gobierno de Coahuila de Zaragoza
 2021 - 2024

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



	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO	
SERVICIOS	3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1-un cajón por cada 30.00 m2	
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES		
	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3.4 Lavado de autos	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.3.8 Tapicería automotriz	1-un cajón por cada 70.00 m2	
	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1-un cajón por cada 70.00 m2	
	3.3.11 Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 75.00 m2	
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS			
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 35.00 m2		
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	1-un cajón por cada 35.00 m2		
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.4.7 Taquerías	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.5 ENTRETENIMIENTO			
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.5.7 Video clubes	1-un cajón por cada 25.00 m2		
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO			
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.6.9 Videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2		
3.8 ALOJAMIENTO			
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2-cuartos		
3.8.2 Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 Habitación		
3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA			
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1-un cajón por cada 15.00 m2		
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1-un cajón por cada 15.00 m2		
SERVICIOS			



	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
	3.10.1 Consulados y Embajadas	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.10.3 Oficinas	1-un cajón por cada 45.00m2
	3.10.4 Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
	3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	No Aplica
	3.14.7 Estudios de grabación	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.15 SALUD	
	3.15.1Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1-un cajón por cada 1.5 Consultorio
	3.15.2 Unidades Médicas	1-un cajón por cada 6 Camas
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1-un cajón por cada 01-un Consultorio
	3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
	3.16.3 Guarderías	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200.00 m2
	3.16.5 Casa cuna	1-un cajón por cada 150.00 m2
	3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
	3.17.2 Consultorios Veterinarios	1-un cajón por cada 60.00m2
	3.17.4 Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.18 EDUCACIÓN	
	3.18.1Jardín de Niños	1-un cajón por cada 1.5 Aula
	3.18.2 Primaria	1-un cajón por-cada 215.00 m2
	3.18.3 Secundaria	1-un cajón por cada 215.00 m2

Gobierno de Monterrey
 2021 - 2024

OPERACIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO INTERACTIVO, EFICIENTE Y TRANSPARENTE
 Secretaría de Desarrollo Urbano y Sostenible



	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.18.4 Preparatorias	1-un cajón por cada 70.00 m ²
	3.18.5 Normales	1-un cajón por cada 70.00 m ²
	3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1-un cajón por cada 70.00 m ²
	3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1-un cajón por cada 30.00 m ²
	3.18.8 Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m ²
	3.18.9 Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 Aula
	3.18.10 Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 45.00 m ²
	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m ²
	3.18.12 Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3 Aula
	3.19 CULTURA	
	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 120.00 m ²
	3.19.3 Galerías de arte, Restauración /Curadurías de arte	1-un cajón por cada 85.00 m ²
	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 m ²

*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.

QUINTO. ZONA ORIENTADA AL TRANSPORTE (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 le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800-ochocientos metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

Artículo 73.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León... " Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrá la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. Todas 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."

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

- I. El Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación y Reglamentación de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de fecha 24 de Julio del año 2013, respecto a la autorización de la consulta pública para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- II. Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- III. Plano identificado como E03A del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025.
- IV. Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey..."

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

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

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.

SEPTIMO. DICTAMENES EXTERNOS.



a) Protección Civil.

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

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se autoriza la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del inmueble ubicado en la calle 15 de mayo, sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 02-042-019, con una superficie de 3,146.83 metros cuadrados; y con número de expediente administrativo L-FLDA-000063-23-02.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos 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.

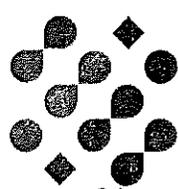
TERCERO. Si bien es cierto, la persona moral solicitante queda condicionada a cumplir con lo estipulado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, referente a que el resultado del proyecto (fusión de predios) a solicitar un análisis de validación cartográfica, posteriormente escriturar en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y finalmente solicitar una acreditación o rectificación de medidas; a dicho efecto la citada dependencia mediante Oficio No. 0247-C-2024 de fecha 22 de febrero del año en curso, comunica a esta Secretaría que el trámite de fusión que se realizó ante la referida dependencia en el expediente catastral (70) 02-042-019, se concluyó por completo.

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 interposición 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 con fundamento 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.

Handwritten initials 'xl' and a checkmark.

Handwritten signature and initials.



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

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 solicitada, 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 SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
TVN8/Nmm/Mgdg/Gm/Vadr

Lo que notifiqué a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse 2 en su carácter de Apoderado siendo las 11:15 am horas del día 29 del mes de Febrero del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanessa Beltrán Maldonado
FIRMA [Signature]
No. DE GAFFETE 213578

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE 2
FIRMA 3
IDENTIFICACION 1

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000063-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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 4: 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 2. Nombre Página 22: 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 2. Nombre, 3. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.