



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

INSTRUCTIVO

A GE PROPERTIES, S.A DE C.V.
DOMICILIO: ADOLFO PRIETO NÚMERO 1913-B,
COLONIA OBRERA, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 14-catorce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por el apoderado de la persona moral denominada GE PROPERTIES, S.A DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA CUAUHTÉMOC, NÚMERO 1419, COLONIA SARABIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número 70) 06-102-001, con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 2,110.90 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000066-24-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen los artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

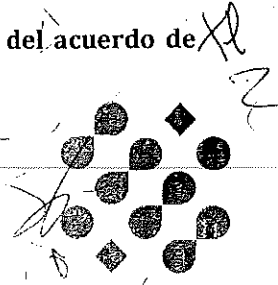
Fracción I inciso a) y fracción II inciso a). Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) del predio ubicado en avenida Cuauhtémoc, número 1419, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 06-102-001.

DIRECCIÓN DE SERVICIOS AGRUPADOS
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMPACTO 02-001
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I y el artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Fracción I inciso b) y fracción II inciso b). Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.



- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 24,321-veinticuatro mil trescientos veintiuno, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; la cual contiene un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE con los expedientes catastrales 70) 06-102-001 y 06-102-010, a favor de la sociedad denominada "GE PROPERTIES, S.A. de C.V.", como "LA PARTE COMPRADORA"; Escritura registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 3713 Volumen 306, Libro 149, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 12-doce de agosto de 2020-dos mil veinte.
- Presenta copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO Número (123/322,129/22), de fecha 27-veintisiete de julio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Javier de la Garza Vázquez, Notario Público suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Rectificación de Medidas (superficie, medidas, rumbos y colindancias) de los predios: 1) con el número de expediente catastral 70) 06-102-001 de superficie 1,288.00 metros cuadrados a una superficie resultante de 1,328.36 metros cuadrados y 2) con el número de expediente catastral 70) 06-102-010 de superficie 802.65 metros cuadrados a una superficie resultante de 782.54 metros cuadrados. El anterior documento se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2061, volumen 129, libro 42, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO Número (125/12,749/24), de fecha 15-quince de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene la inscripción de una fusión de lotes con los expedientes catastrales 70) 06-102-001 de superficie 1,328.36 metros cuadrados y 70) 06-102-010 de superficie 782.54 metros cuadrados quedando un solo lote de superficie total de 2,110.90 con el expediente catastral 70) 06-102-001. El anterior documento se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1339, volumen 131, libro 27, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción I inciso c) y, fracción II inciso c) Acreditación del interés o personalidad jurídica.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 18,701-dieciocho mil setecientos uno, de fecha 27-veintisiete de octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Titular de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante la cual se constituye una sociedad denominada "GE PROPERTIES, S.A. de C.V." y se asigna como Administrador Único de esta al señor OSCAR EDUARDO ESCALANTE MARTÍNEZ, con los siguientes poderes: A).-PODER GENERAL PARA PELITOS Y



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

COBRANZA, B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN EL ÁREA LABORAL, C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN GENEERAL, D).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO. E).- PODER CAMBIARIO, F).- FACULTAD PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES, etc.. Inscrita ante el Registro Público del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 160078*1, de fecha 27-veintisiete de abril de 2016-dos mil dieciséis.

- Presenta Copia simple de Escritura Pública Número 24,351-veinicuatro mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 30-treinta de junio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de La Garza, Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual, comparece el señor Oscar Eduardo Escalante Martínez como Delegado Especial para Protocolizar el acta y formalizar los acuerdos adoptados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GE PROPERTIES S.A. de C.V., en la cual se aprobó la admisión del Señor Oscar Eduardo Escalante Martínez, como nuevo accionista de la Sociedad. Documento inscrito ante el Registro Público del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 160078 de fecha 27-veintisiete de agosto de 2020-dos mil veinte.

- Presenta Carta Poder original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 08-ocho de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual, el C. Oscar Eduardo Escalante Martínez, en su carácter de Administrador único de la sociedad denominada "GE PROPERTIES, S.A. de C.V.", propietaria del predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc, número 1419, Colonia Sarabia en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 06-102-001, otorgó poder/a favor del C. [redacted] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, nombrando como Testigos a los C.C. [redacted]

- Presenta copia simple credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Oscar Eduardo Escalante Martínez, con número de identificación [redacted] (Administrador Único).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] con número de identificación [redacted] (Gestor).

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

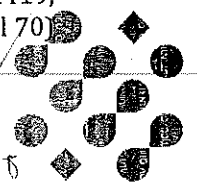
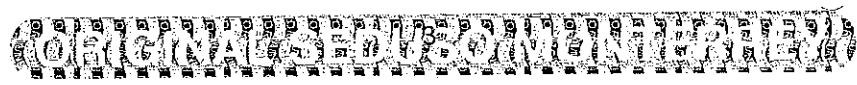
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMPACTO Y EFICIENTE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
2021 2024

Lo que cumple 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.

Fracción I inciso d), y fracción II inciso d). Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Cuauhtémoc, número 1419, Colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 70) 06-102-001.



- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000033334 de fecha 14-catroce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente del trámite de Factibilidad y Lineamientos, al que se le asignó el número de expediente Folio L-FLDA-000066-24-02.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones 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.

Fracción I inciso e) y fracción 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 plano de localización (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 y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

Lo que cumple con 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.

Fracción I inciso f). Pago de derechos correspondientes.

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

Conforme 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.

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

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial de fecha 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro con Folio 310C-3371 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto Impuesto Predial del 01-primer bimestre del año 2018-dos mil dieciocho al 06-sexto bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral 70) 06-102-001.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 BIS respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

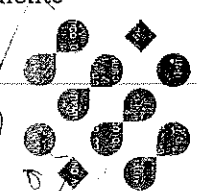
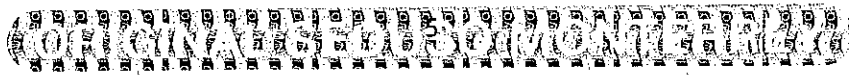
VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

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

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

- Presenta copias simple de instructivo y Plano de Fusión con Número de Oficio 25682/SEDUSO/2023, con expediente administrativo número S-097/2023, de fecha 07-siete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, aprobó la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 06-102-001 con superficie de 1,328.36 metros cuadrados y 06-102-010 con superficie de 782.54 metros cuadrados para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de 2,110.90 metros cuadrados con el expediente catastral 70) 06-102-001. El plano cuenta con sellos del Estado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, bajo el Número M70 R-06 2310014608, de fecha 10-diez de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copias simples de 3-tres planos de antecedentes de construcción para garaje (estacionamiento) aprobado por la Dirección General de Planificación oficio 217/59 de fecha 21-veintiuno de diciembre de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, respecto del predio ubicado en la Avenida Cuauhtémoc, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 06-102-001, sellado por la Dirección de Planeación.



IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 11-once fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores), impresas a color.

X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.B., respecto al periodo del mes facturado de junio del 2024-dos mil veinticuatro con dirección de Adolfo Prieto Número 1913-B, Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa



realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

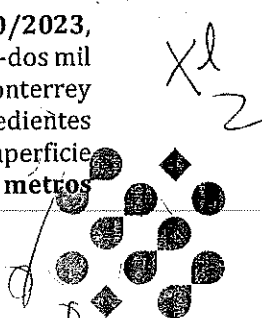
- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en la fracción I, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMISIÓN DE USO DE SUELO Y SERVICIOS
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

Mta. Presenta copias simple de instructivo y Plano de Fusión con Número de Oficio 25682/SEDUSO/2023, con expediente administrativo número S-097/2023, de fecha 07-siete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, aprobó la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 06-102-001 con superficie de 1,328.36 metros cuadrados y 06-102-010 con superficie de 782.54 metros cuadrados para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de 2,110.90 metros



cuadrados con el expediente catastral 70) 06-102-001. El plano cuenta con sellos del Estado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, bajo el Número **M70 R-06 2310014608**, de fecha 10-diez de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

- Presenta copias simples de 3-tres planos de antecedentes de construcción para garaje (estacionamiento) aprobado por la Dirección General de Planificación oficio 217/59 de fecha 21-veintiuno de diciembre de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, respecto del predio ubicado en la Avenida Cuauhtémoc, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 70) 06-102-001, sellado por la Dirección de Planeación.

VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial de fecha 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro con Folio 310C-3371 expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto Impuesto Predial del 01-primer bimestre del año 2018-dos mil dieciocho al 06-sexto bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral 70) 06-102-001.

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 11-once fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores).

IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.B., respecto al periodo del mes facturado de junio del 2024-dos mil veinticuatro con dirección de Adolfo Prieto Número 1913-B, Obrera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta escrito de fecha 19-diecinueve de junio de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por "Oscar Eduardo Martínez Escalante" (SIC), quien se ostentó como representante legal de GE PROPERTIES, S.A. de C.V.; por medio del cual, solicita la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Habitacional Multifamiliar (tipo Departamento) y comercio (Locales comerciales y de servicios agrupados, Aplicando el artículo 73 (DOT), para el predio ubicado frente a la Avenida Cuauhtémoc Número 1419 en la Colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León..
Anexa Croquis de ubicación del predio con referencia de la se encuentran la estación de Metro Cuauhtémoc.

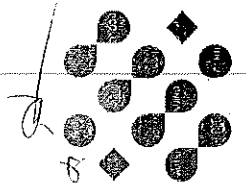
Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III,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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), 148 fracción I, 308 fracción II, 310 fracción II inciso a), 311 fracción II incisos a) a la e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49, 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el apoderado de la persona moral denominada GE PROPERTIES, S.A. DE C.V., para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), respecto del predio ubicado en la avenida Cuauhtémoc, número 1419, colonia Sarabia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el número de expediente catastral 70) 06-102-001, el cual cuenta con una superficie de 2,110.90 metros cuadrados y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral 70) 06-102-001, es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.



1.- ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a la Avenida Cuauhtémoc, clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en donde los giros **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote) y COMERCIO (2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)** se consideran **PERMITIDOS**

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo 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.

2.- 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, NUEVO LEÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 06-102-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO
 (frente a la Avenida Cuauhtémoc)**

Superficie a Dictaminar:	2,110.90 m²
Lineamientos con un terreno de superficie mayor a 1,000 m²	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Número de Niveles (Máximo)	(+) 12-doce NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 viv/ha
Densidad Neta	*200 viv/ha

*Para el CAI-Corredor de Alto Impacto en el área de Influencia de 100-cien metros de fondo 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.

De conformidad con el artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

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.

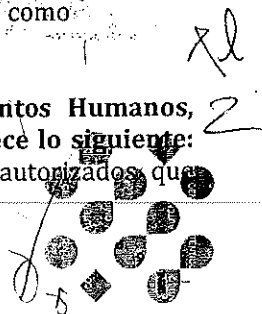
Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura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

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

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

- 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 con lo indicado en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: numeral XII, Párrafo 10; En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que



impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8%-ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El área libre complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

3.- ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
1.1. VIVIENDA		
1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada vivienda
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	1-un cajón por cada 30 m2

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

Conforme al Artículo 37.- del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

Deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 63.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos".

4.- EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.

Conforme al Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Zona DOT 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 vía, 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.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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

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

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

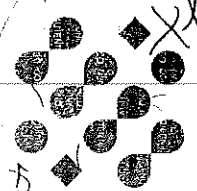
Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados."

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece 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:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento de la superficie vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.



El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

III. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;

IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;

X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio; menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá ésta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley;

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y

XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público,

Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines.

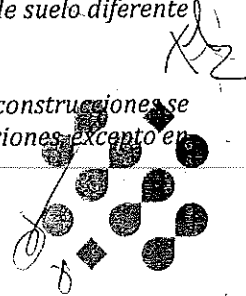
Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO INTEGRADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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.

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

Quiénes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida."

Tomando en cuenta lo anterior, la solicitud materia del presente estudio de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico no se encuentra contemplado dentro de los supuestos establecidos en el artículo antes transcrito, por lo que se dejan a salvo las facultades de esta Autoridad de que al momento en que se presente una nueva solicitud en donde se solicite un acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículo 210 o 212 de la citada Ley, según sea el caso, se analizará si es exigible o no el requerimiento del cumplimiento de cesión municipal.

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planos 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

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

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

5. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

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

6. DICTÁMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

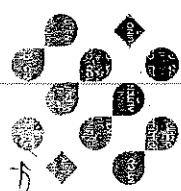
Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar los lineamientos de seguridad de acuerdo al dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Además, deberá presentar Visto Bueno de Metrorrey por la cercanía con el Viaducto subterráneo de la Línea 2 del metro.

Solicitar Visto Bueno de la Comisión Federal de Electricidad para establecer si requiere franja salvaguarda con la estación de distribución de energía eléctrica colindante al sur del inmueble.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que, de conformidad con los artículos 310, fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículos 156 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, se otorga la

FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS), respecto del predio identificado con el expediente catastral número (70) 06-102-001, el cual cuenta con una superficie de 2,110.90 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 la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA CUAUHTÉMOC, NÚMERO 1419, COLONIA SARABIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral número **70) 06-102-001**, el cual tiene una superficie total de 2,110.90 metros cuadrados.

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

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

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y la fijación de 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.

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

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000066-24-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02947/2024

autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021-2024

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

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

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/MACS/ISS/JPEB

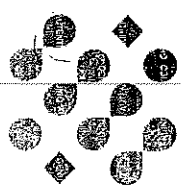
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 1:16 horas del día 29 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR


NOMBRE Varateo Beltrán Maldonado
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 214303

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACION [REDACTED]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000066-24-02
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Pagina 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Pagina 19: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	