



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

INSTRUCTIVO

A INMOBILIARIA JAKMAC, S.A DE C.V.
DOMICILIO: PLUTARCO ELÍAS CALLES, NÚMERO 308,
COLONIA TAMPIQUITO, EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.

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

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

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 27-veintisiete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por el apoderado de la persona moral denominada INMOBILIARIA JAKMAC, S.A DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA GUERRERO, NÚMERO 2700, COLONIA DEL PRADO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el expediente catastral número 70) 06-013-002, con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 2,578.50 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-000233-23-02, y

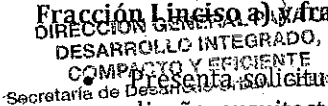
RESULTANDO

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.

Requisito 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.

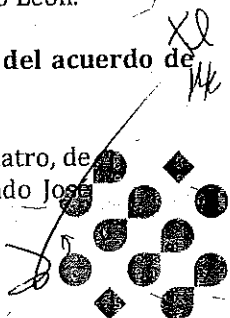
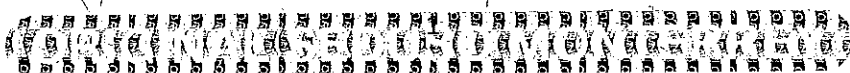


Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicio, respecto del predio ubicado en la avenida Guerrero, número 2700, colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 06-013-002.

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 6,354-seis mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 14-catorce de noviembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José...



Martínez González, Notario Público Suplente en funciones de la Notaría Pública Número 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con expediente catastral 70) 06-013-002; en el que comparece como la parte compradora, la sociedad denominada "Inmobiliaria Jakmac, S.A. de C.V." representada por el señor Mauricio Ángel Lozano Villarreal. Escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 12117, Volumen 312, Libro 485, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

- 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 12,014-doce mil catorce, de fecha 13-trece de diciembre de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, Titular de la Notaría Pública Número 18-dieciocho, con ejercicio en el Primer Distrito; relativo a la constitución de la sociedad denominada **INMOBILIARIA JAKMAC, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, Documento inscrito en el Registro Público de Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 3173, Volumen 4, libro Primero, de fecha 02-dos de abril de 2003-dos mil tres.
- Presenta copia simple de la Póliza Número 1,421-mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 04-cuatro de julio de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Enrique Guzmán Quiroga, Corredor Público Número 20-veinte, con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León; mediante la cual compareció el señor Mauricio Ángel Lozano Villarreal en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **INMOBILIARIA JAKMAC, S.A. de C.V.**, a formalizar el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la referida sociedad **"INMOBILIARIA JAKMAC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que, entre otras cosas, se otorgaron al señor **MAURICIO ÁNGEL LOZANO VILLARREAL**, en su carácter de Administrador Único, A) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, B) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, C) PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO Y D) PODER GENERAL CAMBIARIO. Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con Número de folio mercantil electrónico 84198*1, de fecha 08-ocho de julio de 2016-dos mil dieciséis.

Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante la Sociedad denominada **"INMOBILIARIA JAKMAC, S.A. DE C.V."** por conducto de su representante legal el C. Mauricio Ángel Lozano Villarreal y como apoderado el C. [REDACTED] para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la avenida Guerrero, número 2700, colonia Del Prado, del municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 06-013-002, y en la cual presenta dos testigos las [REDACTED]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Mauricio Ángel Lozano Villarreal, con número de identificación [redacted] (Administrador único de la sociedad denominada "Inmobiliaria Jakmac, S.A. de C.V.").
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] con número de identificación [redacted] (Gestor).
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).
Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] con número de identificación [redacted] (Testigo).

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 Guerrero, número 2700, colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 06-013-002.
Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032330 de fecha 27 de noviembre de 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y Lineamientos, asignando el número de expediente "FOLIO L-FLDA-000233-23-02".

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.

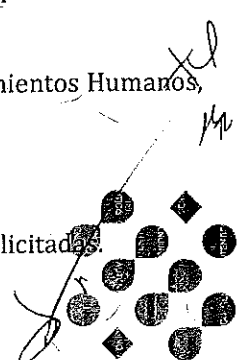
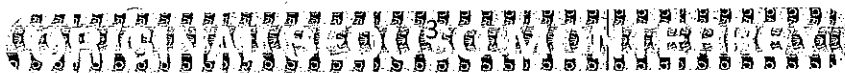
Fracción I inciso e) y fracción II inciso e). Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- 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, Comercio y Servicios para el predio ubicado en la Avenida Guerrero Número 2700, Colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-013-002.
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 comprobante de pago del Impuesto Predial con folio: 310C-3143 con fecha de pago del 04-cuatro de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-013-002.

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 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;

II. Croquis de ubicación del predio; y,

III. El pago de derechos municipales respectivo.

IV. 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;

V. 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;

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

- 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;

- No presenta antecedentes para el predio ubicado en la avenida Guerrero, número 2700, colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)06-013-002.

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 08-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro fotografías interiores).

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, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., respecto al periodo facturado del 11-once de enero al 12-doce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicios en calle Plutarco Elías Calles, número 308, colonia Tampiquito, en San Pedro Garza García, 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.

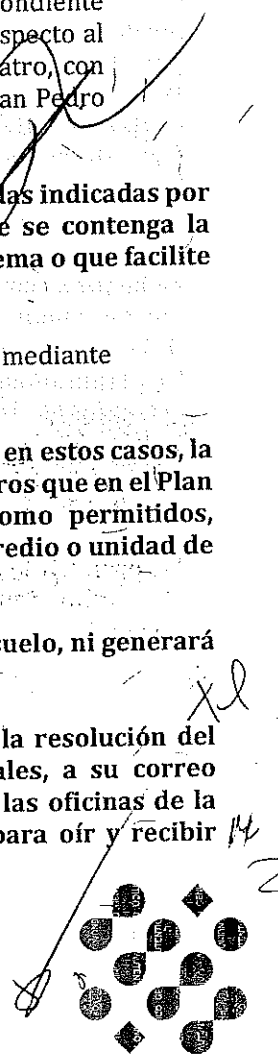
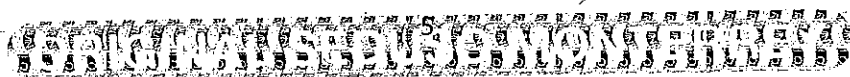
Presenta documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante memoria USB.

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 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

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;

- 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.

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

- Presenta copia simple de comprobante de pago del Impuesto Predial con folio: 310C-3143 con fecha de pago del 04-cuatro de marzo de 2024-dós mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto los 06-seis bimestres del año 2024-dós mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-013-002.

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

- Presenta 08-ocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 04-cuatro 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, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., respecto al periodo facturado del 11-once de enero al 12-doce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicios en calle Plutarco Elías Calles, número 308, colonia Tampiquitó, en San Pedro Garza García, Nuevo León.

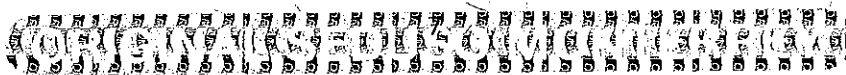
X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- 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 memoria USB.

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 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 30-treinta de octubre de 2023-dos mil veintitrés, firmado por el C. Mauricio Ángel Lozano Villarreal, en su carácter de Apoderado Legal de INMOBILIARIA JAKMAC, S.A. de C.V.; mediante el cual, solicita la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Habitacional multifamiliar, comercio y servicios (lineamientos DOT), para el predio ubicado frente a la calle Guerrero, número 2700, en la Colonia Del Prado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Anexa Cedula Única Catastral expedida por la Dirección de Catastro con número de Folio 22C0021175, relativa al predio con expediente catastral 70) 06-013 002, de fecha 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, ubicado en Guerrero entre Keramos y Manolo Martínez, número 2700, colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Anexa croquis de ubicación del predio con referencia a la estación de Metro Regina, a la línea del metro y a la ecovía.

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 **INMOBILIARIA JAKMAC, S.A. DE CV**, para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, respecto del predio ubicado en la calle Guerrero, número 2700, colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el número de expediente catastral 70) 06-013-002, el cual cuenta con una superficie de 2,578.50 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) 06-013-002, 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-quinze de agosto de 2014-dos mil catorce.



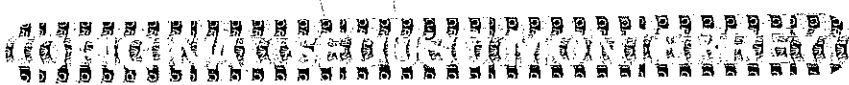
1.- ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

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 Guerrero, en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**. Es importante señalar que el predio también se encuentra inserto en una zona catalogada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**.

COMPATIBILIDAD DE USOS HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS EN CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (frente a Avenida Guerrero)

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 m ² por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (doméstica 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 Arreglo 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, Pielés 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, CENROS 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)	Permitido	
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado	

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO INTEGRADO
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' on the left and 'X', 'M', '2' on the right.

COMERCIO	2.3.3	Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Permitido
	2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS O INFLAMABLES		
	2.4.1	Gasolineras	Condicionado
	2.5. VENTA DE MATERIALES		
	2.5.1	Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
	2.5.2	Ferreterías, Tlapelerías; Plomerías	Condicionado
	2.5.3	Vidrierías	Condicionado
	2.5.4	Para la construcción y decoración	Condicionado
	2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
	2.6.3	Máquinas e Implementos agrícola, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	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	Condicionado
	3.1.9	Estudio fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.12	Reparación de calzado	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
	3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
	3.2.2	Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
	3.2.3	Maquila y ploteo 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
	3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
	3.3.4	Lavados de autos	Permitido
3.3.5	Lavado y engrasado	Condicionado	
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	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	
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	Condicionado	



Gobierno de
 Monterrey
 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRAL DEL
 COMERCIO Y SERVICIOS

Secretaría de Desarrollo Urbano



Gobierno de Monterrey

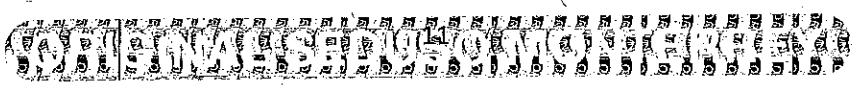
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

SERVICIOS	3.3.11	Vulcanizadoras	Condicionado
	3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS		
	3.4.1	Bares y Cantinas	Condicionado
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Permitido
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Peleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.6	Servicar	Condicionado
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. ENTRETENIMIENTO		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entretenimiento, Campos de tiro	Permitido
	3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pistas para monopatín, Escalada	Permitido
	3.6.9	Videojuegos	Permitido
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
	3.7.1	Clubes sociales	Permitido
	3.7.2	Salones para eventos sociales	Permitido
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Permitido
	3.8. ALOJAMIENTO		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
	3.8.2	Hostales y Posadas	Condicionado
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	Condicionado
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	Condicionado
	3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamos, Seguros	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
	3.10. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
	3.10.3	Oficinas	Permitido
3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido	
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA			
3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido	
3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado	
3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado	
3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado	
3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado	
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS			
3.12.1	Internados	Condicionado	
3.12.2	Seminarios y Conventos	Condicionado	
3.12.3	Templos y Lugares de culto	Permitido	
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS			
3.13.2	Columbarios/Osarios	Condicionado	

Gobierno de Monterrey
2021 2024

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



Handwritten signatures and initials, including 'XJ', 'M', and 'Z'.

SERVICIOS	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
	3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
	3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
	3.14.8	Helipuertos	Condicionado
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado	
3.15. SALUD			
3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	Permitido	
3.15.2	Unidades Médicas	Permitido	
3.15.3	Clínicas y Hospitales	Condicionado	
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido	
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido	
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado	
3.16. ASISTENCIA SOCIAL			
3.16.1	Asilo de ancianos	Permitido	
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado	
3.16.3	Guarderías	Condicionado	
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	
3.16.5	Casas cuna	Permitido	
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado	
3.16.7	Orfanatos	Condicionado	
3.17. ASISTENCIA ANIMAL			
3.17.1	Centros antirrábicos, Perrerías municipales	Condicionado	
3.17.2	Consultorios veterinarios	Permitido	
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido	
3.17.4	Salones de corte y estética	Permitido	
3.17.5	Taxidermistas	Condicionado	
3.18. EDUCACIÓN			
3.18.1	Jardines de niños	Condicionado	
3.18.2	Primarias	Condicionado	
3.18.3	Secundarias	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	Permitido	
3.18.9	Centros de actualización profesional	Permitido	
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permitido	
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado	

SERVICIOS

SERVICIOS



Gobierno de Montevideo
 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO Y EFICIENCIA
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SOSTENIBLE



3.18.12	Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a dictamen
3.19. CULTURA		
3.19.1	Acuarios	Permitido
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	Permitido
3.19.5	Zoológicos	Permitido
3.20. ALMACENAMIENTO		
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado

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 determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico..."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; 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 o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta 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.

En 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 de 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 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.

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 **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** y le son aplicables los **Requerimientos II, II, Y IV** del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I.-Predominancia, II.-Contaminación, II.-Impacto Vial y IV.-Seguridad.

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) 06-013-002, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

DIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CAI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (frente a la calle Guerrero)

GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Superficie a Dictaminar:	2,578.50 m²
Lineamientos	NORMA
	COEFICIENTE
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50
Área libre	0.25
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

De conformidad con el artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros, cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

Por lo que la aplicación para los primeros 50-cincuenta metros de fondo será lo siguiente:

Densidad en CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO	
Número de Niveles (Máximo)	10-diez NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	120 viv/ha
Densidad Neta	*160 viv/ha

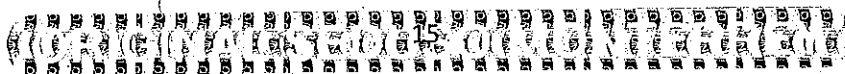
*Para el **CMI-Corredor de Mediano Impacto** en el área de Influencia de 50 metros de fondo donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 120 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo 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 120 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 160 viviendas por hectárea.

Para el resto de la superficie del predio fuera del área de influencia se aplicará lo siguiente:

Densidad en D10-DENSIDAD DIEZ	
Número de Niveles (Máximo)	4-cuatro NIVELES
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	105 viv/ha
Densidad Neta	*140 viv/ha

*Para la **D10-Densidad Diez** pasando del área de Influencia de los 50 metros de fondo donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 105 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 105 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 140 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 de 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 de Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construable de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI Coeficiente de Utilización de 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 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...".

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

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

Deberá dar cumplimiento 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.**

Sin embargo 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 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.

El artículo Transitorio Décimo Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo para el Estado de Nuevo León señala lo siguiente: "... en el Artículo 210 párrafo décimo, sólo será aplicable para construcciones en fraccionamientos autorizados hace 20 años o más."

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



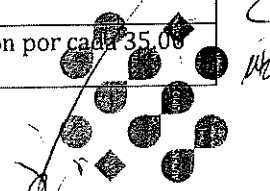
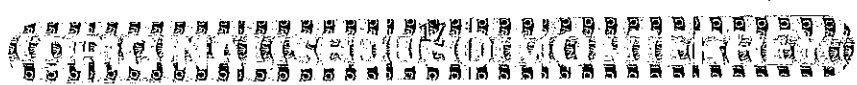
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024


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	
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA		
	1.1.2	Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1-un cajón por cada 1 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40m2 por vivienda)	1-cajón por cada 1 vivienda
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
	2.2.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2. TIENDAS 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 Biciéltas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12	Librería, Revisterías y Papelерías	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, Vídeos, 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	



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

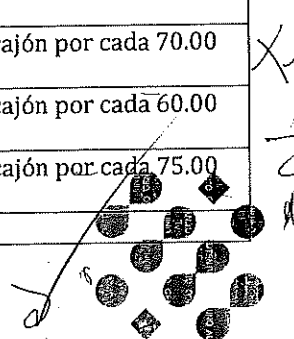


<p>COMERCIO</p>  <p>Gobierno de Coahuila de Zaragoza 2021-2024</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible</p>	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licóres, Cigarros y puros	1-un cajón por cada 35.00 m2		
	2.2.19	Venta de agua purificada	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				
	2.3.1	Locales comerciales y de servicios agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-un cajón por cada 30.00 m2		
	2.3.2	Mercado popular	1-un cajón por cada 60.00 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	Tienda de conveniencia	1-un cajón por cada 25.00 m2		
	2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS O INFLAMABLES				
	2.4.1	Gasolineras	1-un cajón por cada 285.00 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		
	2.5.4	Para la construcción y decoración	1-un cajón por cada 35.00 m2		
	2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS				
	2.6.1	Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2		
	2.6.2	Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-un cajón por cada 70.00 m2		
	2.6.3	Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción etc.	1-un cajón por cada 70.00 m2		
	2.6.4	Refacciones y accesorios automotrices	1-un cajón por cada 35.00 m2		
	2.6.5	Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-un cajón por cada 35.00 m2		
	<p>SERVICIOS</p>	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		



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
 OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

SERVICIOS	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	Estudio 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 60.00 m2	
	3.1.12	Reparación de calzado	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-un cajón por cada 30.00 m2	
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1-un cajón por cada 60.00 m2	
	3.2. SERVICIOS 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	
	3.2.3	Maquila y ploteo 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 (Eumigación)	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		
3.3.3	Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.3.4	Lavados de autos	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.3.5	Lavado y engrasado	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.3.6	Reparación y mantenimiento de tráileres	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		
3.3.10	Venta y reparación de parabrisas	1-un cajón por cada 60.00 m2		
3.3.11	Vulcanizadoras	1-un cajón por cada 75.00 m2		
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS				



SERVICIOS	3.4.1	Bares y Cantinas	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-un cajón por cada 35.00 m2	
	3.4.3	Depósitos	1-un cajón por cada 35.00 m2	
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Peleterías	1-un cajón por cada 35.00 m2	
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.4.6	Servicar	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			
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1-un cajón por cada 25.00 m2	
	3.6.2	Campos de golf, Campos de entretenimiento, Campos de tiro	1-un cajón por cada 1,500 m2	
	3.6.3	Boliche, Billares, Patinaje, Pistas para monopatín, Escalada	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.6.9	Videojuegos	1-un cajón por cada 25.00 m2	
	3.7. RECREACIÓN SOCIAL			
	3.7.1	Clubes sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.7.2	Salones para eventos sociales	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.8. ALOJAMIENTO			
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1-un cajón por cada 2 Cuarto	
	3.8.2	Hostales y Posadas	1-un cajón por cada 4.5 Habitación	
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas	1-un cajón por cada 4.5 Habitación	
	3.8.4	Hoteles de 3 estrellas	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 préstamos, Seguros	1-un cajón por cada 15.00 m2	
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarías	1-un cajón por cada 45.00 m2	



Gobierno de Monterrey
2021-2024

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

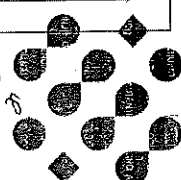
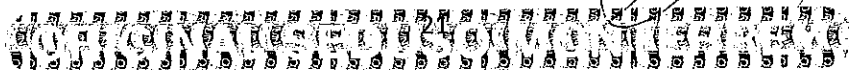
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

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 45.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.4	Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1-un cajón por cada 25.00 m2
	3.11.7	Seguridad privada y Traslado de valores	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
	3.12.1	Internados	1-un cajón por cada 285 m2
	3.12.2	Seminarios y Conventos	1-un cajón por cada 285 m2
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		
	3.13.2	Columbarios/Osarios	1-un cajón por cada 50.00 m2
	3.13.4	Funerarias y Capillas de velación	1-un cajón por cada 30.00 m2
	3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a Dictamen	
3.14.3	Centro de distribución de mensajería y paquetería	1-un cajón por cada 30.00 m2	
3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica	
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen	
3.14.6	Estaciones de TV y/o Radio	1-un cajón por cada 45 m2	
3.14.7	Estudios de grabación	1-un cajón por cada 45 m2	
3.14.8	Helipuertos	Sujeto a Dictamen	
3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1-un cajón por cada 30 m2	
3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1-un cajón por cada 45 m2	
3.14.12	Terminales de camiones urbanos, foráneos	1-un cajón por cada 150 m2	
3.15. SALUD			



3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros pediátricos	1-un cajón por cada 1.5 consultorio
3.15.2	Unidades Médicas	1-un cajón por cada 6 cama
3.15.3	Clínicas y Hospitales	1-un cajón por cada 6 cama
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-un cajón por cada 1 consultorio
3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-un cajón por cada 60.00 m ²
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-un cajón por cada 70.00 m ²
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1	Asilo de ancianos	1-un cajón por cada 150m ²
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	1-un cajón por cada 60.00 m ²
3.16.3	Guarderías	1-un cajón por cada 150m ²
3.16.4	Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1-un cajón por cada 200 m ²
3.16.5	Casas cuna	1-un cajón por cada 150 m ²
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	1-un cajón por cada 75.00 m ²
3.16.7	Orfanatos	1-un cajón por cada 150m ²
3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1	Centros antirrábicos, Perreras municipales	1-un cajón por cada 150m ²
3.17.2	Consultorios veterinarios	1-un cajón por cada 60.00 m ²
3.17.3	Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-un cajón por cada 60.00 m ²
3.17.4	Salones de corte y estética	1-un cajón por cada 60.00 m ²
3.17.5	Taxidermistas	1-un cajón por cada 70.00 m ²
3.18. EDUCACIÓN		
3.18.1	Jardines de niños	1-un cajón por cada 1.5 aula
3.18.2	Primarias	1-un cajón por cada 215 m ²
3.18.3	Secundarias	1-un cajón por cada 215 m ²
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



Gobierno de Coahuila de Zaragoza
 Monterrey
 2021 - 2024

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

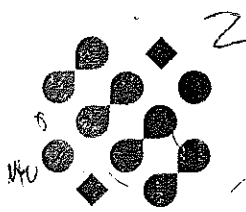
3.18.8	Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	1-un cajón por cada 0.5 aula
3.18.10	Centros de educación a distancia	1-un cajón por cada 45.00 m2
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1-un cajón por cada 20.00 m2
3.18.12	Escuelas de educación especial	1-un cajón por cada 3 aula
3.18.13	Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1-un cajón por cada 85.00 m2
3.19. CULTURA		
3.19.1	Acuarios	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1-un cajón por cada 85.00 m2
3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1-un cajón por cada 85.00 m2
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1-un cajón por cada 85.00 m2
3.19.5	Zoológicos	1-un cajón por cada 200 m2
3.20. ALMACENAMIENTO		
3.20.1	Mini bodegas	1-un cajón por cada 285 m2
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	1-un cajón por cada 285 m2
3.20.5	De productos inocuos	1-un cajón por cada 285 m2
3.20.6	De productos molestos	1-un cajón por cada 285 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 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.



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 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 serán aplicables dentro del trámite de solicitud de Licencia de Uso de Suelo, en caso de reunir los requisitos correspondientes, 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), este 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 1000 mil metros cuadrados."

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Análisis de cesión de áreas.

1. Al respecto, 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:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares 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; 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;

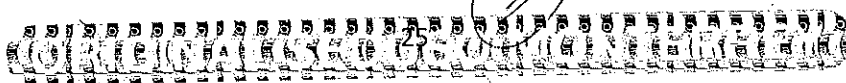
IV. Fraccionamientos o parques industriales: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

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, 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 esta 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000233-23-02
OFICIO NÚMERO: SEDUSO/02982/2024

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.

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.

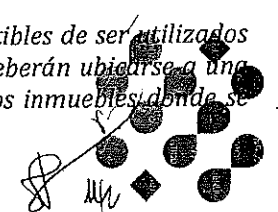
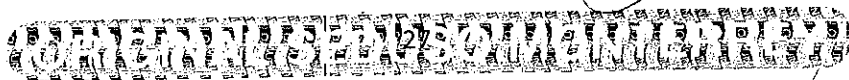
Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones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

2. En el presente caso, 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 transcrito.

3. Sin embargo, se dejan a salvo las facultades de esta autoridad de que al momento en que se presente una nueva solicitud en donde se solicite una acción de crecimiento contenidos en el artículo 202 y solamente en caso de que se encuentre en los supuestos de los artículos 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, respecto del inmueble ubicado en la en la avenida Guerrero, número 2700, de la colonia Del Prado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

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.

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 alineamientos 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.

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, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número **(70) 06-013-002**, el cual cuenta con una superficie de **2,578.50 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, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble ubicado en la **CALLE GUERRERO, NÚMERO 2700, COLONIA DEL PRADO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el expediente catastral número **70) 06-013-002**, el cual tiene una superficie total de 2,578.50 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 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.

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 autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que



X
2

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



Gobierno de Monterrey
2021 2024

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

TVNE/ NLMM/ MACS/ IBS/ JPPB

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 9:54 horas del día 31 del mes de SEPTIEMBRE del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 212129

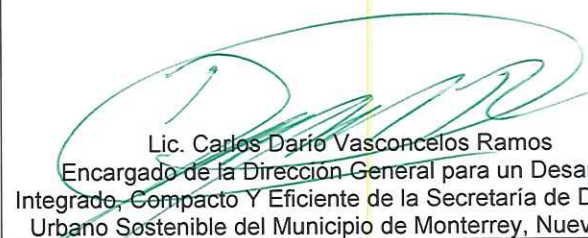
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE 1 [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN 2 [REDACTED] 3 [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000233-23-02
	Fecha de Clasificación	29 de noviembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	29 de noviembre de 2024, Acta 11-2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Pagina 10: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	Lic. Samantha Gabriela Covarrubias Nava Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey..

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000233-23-02
	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	Página 2: 1. Nombre. Pagina 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Pagina 10: 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.	