



INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA MACROPLAZA, S.A. DE C.V.
DOMICILIO**

1

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 08-ocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco-----
VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 26-veintiseis días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, por la **C. Marcela Alejandra Aguilar Flores**, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA MACROPLAZA, S.A. de C.V.**, esta última en carácter de propietaria del inmueble ubicado en **CALLE PADRE MIER, SIN NÚMERO, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el número de expediente catastral **2** con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **5,980.556 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-000242-24-02**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, de la citada Ley; artículos 156 BIS I, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

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

Fracción I y II inciso a) Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del predio ubicado en la **CALLE PADRE MIER, SIN NÚMERO, ZONA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY**, identificado con el número de expediente catastral **2**

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

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 441-cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha 08-ocho de junio del 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Ávila, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 72-setenta y dos y Notario del Patrimonio Nacional; relativa a un **"CONTRATO DE COMPRA VENTA"** mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA MACROPLAZA S.A. DE**

C.V., adquiere la propiedad del inmueble marcado con el número 01-uno, de la manzana 23-veintitres, con una superficie de 5,980.556 metros cuadrados, e identificado con el número de expediente catastral 70) 05-049-001; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo **3**

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

Fracción I inciso c), y fracción II inciso c) Acreditación el interés o personalidad jurídica:

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,373-mil trescientos setenta y tres, de fecha 08-ocho de febrero de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez De León, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 13-trece, con ejercicio en este Municipio; relativa la constitución de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA MACROPLAZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**. Lo anterior quedando registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el **3**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 38,464-treinta y ocho mil cuatrocientos sesenta y cuatro, de fecha 16-dieciseis de julio del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Ricardo Leal Lozano en su carácter Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **INMOBILIARIA MACRO PLAZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que por medio de este instrumento se realiza la Protocolización El Acta de Asamblea, unánime de nombrar como Poder General para Actos de Administración a la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores; Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Comercio Monterrey, con folio mercantil electrónico **3**

• Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 05-cinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro, mediante el cual, la C. **Marcela Alejandra Aguilar Flores**, Apoderada Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA MACROPLAZA, S.A. de C.V.**, esta última en carácter de propietaria del predio ubicado en Avenida Padre Mier, Sin Número. Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** otorga poder a favor del **4** para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales De Diseño Arquitectónico nombrando como Testigos los **4**

• Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre de la C. **Marcela Alejandra Aguilar Flores** referida con el Numero de Pasaporte **6** (Representante Legal)

• Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre del **4** referida con el Numero de Pasaporte **6** (Gestor)

• Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre del **4** referida con el Numero de Pasaporte **6** (Testigo).

• Presenta copia de pasaporte vigente expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores a nombre de la **4** referida con el Numero de Pasaporte **6** (Testigo).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000242-24-02
OFICIO No. SDU/00061/2025

Fracción I inciso d), y fracción II inciso e). - Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la **Calle Padre Mier, Sin Número, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León** en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] signado por la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores, Apoderada Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA MACROPLAZA, S. A. DE C. V., y por el [REDACTED] responsable de la elaboración del referido plano.
- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01-uno de 01-uno) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Vivienda Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

Fracción I inciso f). Pago de derechos correspondientes

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035173 de fecha 26-veintiséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico, asignando el número de expediente Folio L-FLDA-000242-24-02.

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

Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 382E-8299, con fecha de pagado 09-nueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2015-dos mil quince hasta los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de la factibilidad, siendo los señalados en el artículo 164 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:

- 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;**
- Croquis de ubicación del predio; y,**
- El pago de derechos municipales respectivo.**
- 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;**
- 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;**
- Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**
- Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (f y d), (d y e), b), c) y g) respectivamente 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;

3/24

03049

ORIGINAL SE DUPLICÓ EN MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en la Calle Padre Mier, Sin Número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 05-049-001.

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 10-diez fotografías del predio impresas a color (06-seis 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 correspondientes al recibo de facturación expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo de facturación del 21-veintiuno de junio al 24-veinticuatro de julio del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de Avenida Alfonso Reyes, Número 11 P-9, Residencial Cordillera, en el Municipio de Santa Catarina, 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 copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante 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 y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

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

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

El solicitante estableció 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000242-24-02
OFICIO No. SDU/00061/2025

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 inciso A) del presente apartado y requerida a su vez en la fracción I, incisos a) y e), d) b), y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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 reporte de cuanta de Impuesto Predial con fecha de impresión 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro con Número de Recibo 386F-2937 y fecha de pagado 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el expediente catastral 2

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

Presenta 10-diez fotografías del predio impresas a color (06-seis 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 del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo de facturación del 21-veintiuno de junio al 24-veinticuatro de julio del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de [REDACTED] 1

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 copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante 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.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña escrito de fecha 26-veintiséis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la C. Marcela Alejandra Aguilar Flores Representante Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA MACRO PLAZA, S.A. de C.V.**; y en relación a la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para un Desarrollo Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, solicitando que sea considerado el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León (LINEAMIENTOS DOT), respecto del predio ubicado frente a la Calle Padre Mier, Sin Número, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña Croquis de ubicación del predio con referencia de la se encuentran la estación de Metro General Zaragoza.
- Acompaña copia de cédula profesional del Arquitecto [REDACTED] 4 con número de cedula 8547366, responsable de la elaboración del plano de localización del predio objeto del trámite que nos ocupa.

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 y II y III, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 2, 81, 156 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y



CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, (de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracciones I y II, 309 fracciones I y II, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), 311 fracciones I y II, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso a), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I, II y III, 15 fracciones I y II, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS, 157, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

En base al 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. el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado. el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la [redacted] 4 en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**.

A su vez el predio se encuentra en el **Primer cuadro**, por lo que deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

COMPATIBILIDAD DE USO EN SC-SERVICIO Y COMERCIO
(dando frente [redacted] 4)

| GIRO ESPECIFICO | | | COMPATIBILIDAD |
|-----------------|----------------------------------|---|----------------|
| HABITACIONAL | 1.1. VIVIENDA | | |
| | 1.1.2 | Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) | Permitido |
| | 1.1.3 | Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda) | Permitido |
| 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. TIENDAS DE ESPECIALIDADES | | |
| | 2.2.1 | Accesorios y Regalos | Permitido |
| | 2.2.2 | Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina) | Permitido |
| | 2.2.3 | Artesanías, Artículos religiosos | Permitido |
| | 2.2.4 | Artículos deportivos | Permitido |
| | 2.2.5 | Artículos médicos y de laboratorio | Permitido |
| | 2.2.6 | Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos | Permitido |
| | 2.2.7 | Dulcerías | Permitido |
| | 2.2.8 | Farmacias, Herbarios y Boticas | Permitido |
| | 2.2.9 | Florerías y Arreglos florales | Permitido |
| 2.2.10 | Joyerías y Relojerías | Permitido | |

| | | | | |
|------------------|---|--|--------------|--|
| COMERCIO | 2.2.11 | Jugueterías y Bicicletas | Permitido | |
| | 2.2.12 | Librería, 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, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES | | | |
| | 2.3.1 | Locales comerciales y de servicios agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 | Permitido | |
| | 2.3.2 | Mercado Popular | Permitido | |
| | 2.3.3 | Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicios | Permitido | |
| | 2.3.4 | Tienda de conveniencia | Permitido | |
| | 2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES | | | |
| | 2.4.1 | Gasolineras | Condicionado | |
| | 2.5. VENTA DE MATERIALES | | | |
| | 2.5.1 | Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina | Permitido | |
| | 2.5.2 | Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías | Permitido | |
| | 2.5.3 | Vidrieras | Permitido | |
| | 2.5.4 | Para la construcción y decoración | Permitido | |
| | 2.6. VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFEACCIONES Y ACCESORIOS | | | |
| | 2.6.1 | Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas | Permitido | |
| | 2.6.2 | Local de venta de Automóviles y Motocicletas | Permitido | |
| | 2.6.4 | Refacciones y accesorios automotrices | Permitido | |
| SERVICIOS | 3.1. SERVICIOS PERSONALES | | | |
| | 3.1.1 | Agencias de viajes | Permitido | |
| | 3.1.2 | Alquiler de ropa | Permitido | |
| | 3.1.3 | Alquiler de sillas, mesas y loza | Permitido | |
| | 3.1.4 | Alquiler de vehículos | Permitido | |
| | 3.1.5 | Cerrajerías | Permitido | |
| | 3.1.6 | Cibercafés | Permitido | |
| | 3.1.7 | Sanitarios Públicos | Permitido | |
| | 3.1.8 | Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones | Permitido | |
| | 3.1.9 | Estudios fotográfico | Permitido | |
| | 3.1.10 | Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías | Permitido | |
| | 3.1.11 | Peluquería, Estética y Salas de belleza | Permitido | |
| | 3.1.12 | Reparación de calzado | Permitido | |



| | | | |
|-------------------------------------|--|---|--------------|
| SERVICIOS | 3.1.13 | Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos | Permitido |
| | 3.1.14 | Sastrerías y Talleres de costura | Permitido |
| | 3.2.SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTÍCULARES | | |
| | 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 | Condicionado |
| | 3.2.5 | Reparación y Tapicería de muebles | Condicionadó |
| | 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 | Lavado 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 | Permitido |
| | 3.3.8 | Tapicería automotriz | Permitido |
| | 3.3.10 | Venta y reparación de parabrisas | Condicionado |
| | 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 Paleterías | 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 |
| | 3.5.2 | Auto cinemas | Condicionado |
| 3.5.3 | Discotecas y Salones de baile | Condicionado | |
| 3.5.6 | Centros nocturnos | Condicionado | |
| 3.5.7 | Video clubes | Condicionado | |
| 3.6.DEPORTES Y ESPARCIMIENTO | | | |
| 3.6.1 | Gimnasios Danza, aeróbico y artes | Permitido | |
| 3.6.2 | Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro | Permitido | |
| 3.6.3 | Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada | Condicionado | |
| 3.6.4 | Canchas deportivas | Condicionado | |
| 3.6.5 | Estadios, Arenas | Condicionado | |
| 3.6.6 | Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc), Juegos mecánicos | Condicionado | |
| 3.6.9 | Videojuegos | Permitido | |

| | | | |
|------------------|--|---|--------------|
| SERVICIOS | 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 | Permitido |
| | 3.8.2 | Hostales y Posadas | Permitido |
| | 3.8.3 | Hoteles de 4 estrellas | Permitido |
| | 3.8.4 | Hoteles de 3 estrellas | Permitido |
| | 3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA | | |
| | 3.9.1 | Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros | Permitido |
| | 3.9.2 | Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de 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 | Permitido |
| | 3.12.2 | Seminarios y Conventos | Permitido |
| | 3.12.3 | Templos y Lugares de culto | Permitido |
| | 3.13. SERVICIOS FUNERARIOS | | |
| | 3.13.2 | Columbarios/Osarios | Condicionado |
| | 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 | Permitido |
| | 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 | Permitido |
| | 3.14.6 | Estaciones de TV y/o Radio | Permitido |
| | 3.14.7 | Estudios de grabación | Permitido |
| | 3.14.8 | Helipuertos | Permitido |
| | 3.14.9 | Mensajerías y Paqueterías | Permitido |
| | 3.14.10 | Pensiones para camiones | Permitido |
| | 3.14.11 | Telefonía y Telemercadeo | Permitido |
| | 3.14.12 | Terminales de camiones urbanos, foráneos | Condicionado |
| SERVICIOS | 3.15. SALUD | | |



| | | | | |
|------------------|--------------------------------|--|-------------------|--|
| SERVICIOS | 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 | Permitido | |
| | 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 | Permitido | |
| | 3.16. ASISTENCIA SOCIAL | | | |
| | 3.16.1 | Asilo de ancianos | Condicionado | |
| | 3.16.2 | Centros de integración juvenil y familiar | Condicionado | |
| | 3.16.3 | Guarderías | Condicionado | |
| | 3.16.4 | Estancias infantiles y Estancias para Ancianos | Condicionado | |
| | 3.16.5 | Casas cuna | Condicionado | |
| | 3.16.6 | Hogares para indigentes y Albergues | Condicionado | |
| | 3.17. ASISTENCIA ANIMAL | | | |
| | 3.17.2 | Consultorios veterinarios | Permitido | |
| | 3.17.3 | Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas | Condicionado | |
| | 3.17.4 | Salones de corte y estética | Permitido | |
| | 3.18. EDUCACIÓN | | | |
| | 3.18.1 | Jardines de niños | Permitido | |
| | 3.18.2 | Primarias | Permitido | |
| | 3.18.3 | Secundarias | Permitido | |
| | 3.18.4 | Preparatorias | Permitido | |
| | 3.18.5 | Normales | Permitido | |
| | 3.18.6 | Institutos técnicos y académicos | Permitido | |
| | 3.18.7 | Tecnológicos y Universidades | Permitido | |
| | 3.18.8 | Asesorías académicas | Permitido | |
| | 3.18.9 | Centros de actualización profesional | Permitido | |
| | 3.18.10 | Centros de educación a distancia | Permitido | |
| | 3.18.11 | Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales | Permitido | |
| | 3.18.12 | Escuelas de educación especial | 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 | |
| | 3.20.5 | De productos inocuos | Condicionado | |
| | 3.20.6 | De productos molestos | Condicionado | |

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

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

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

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

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

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

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.



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

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO** y le son aplicables los **Requerimientos II, III, y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, Nuevo León, correspondientes a: II.-Contaminación, III.-Impacto Vial y IV.-Seguridad

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, 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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

3.1. ANALISIS DE LINEAMIENTOS URBANISTICOS EN SC-SERVICIO Y COMERCIO

(frente a la **1**)

| | |
|---|--------------------------------|
| Superficie a Dictaminar: | 5,980.556 M² |
| Lineamientos | NORMA |
| | COEF |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo) | Libre |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo) | Libre |
| ÁREA LIBRE | Libre |
| CAV (Coeficiente de Área Verde) | Libre |
| N° de Niveles (Máximo) | (+) 12-doce Niveles |
| Altura Máxima por Nivel | 4.00 metros |
| Densidad Bruta | Libre |

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



Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

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

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

Artículo 73 BIS4.-del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: "*Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda*", incluyendo colindancias inmediatas.

Artículo 75.-del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: "*En las zonas o inmuebles que cuenten con declaratoria de protección, en cualquiera de las clasificaciones indicadas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberán observar las disposiciones establecidas para cada una de ellas en sus respectivas Declaratorias, Reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.*"

*Para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y para cualquier intervención deberá contar con la autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, de conformidad con el artículo 91 fracción IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a la Zona de Valor Patrimonial que concierne a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía respectivamente, de conformidad con el **artículo 76** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

Artículo 78.-del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "*Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.*"

Artículo 39.-del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir



su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

Artículo 106.-del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León: "Los estudios requeridos para la Zona Especial de Desarrollo podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de Riesgo del Estado o Municipal, el Plan y/o Programa de desarrollo Urbano que de éste se deriven, y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad".

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

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

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

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

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

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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

Table with 2 main columns: GIRO ESPECIFICO and UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO. Rows include categories like 1.1. VIVIENDA, 2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS, and 2.2. TIENDAS DE ESPECIALIDADES with sub-items and their corresponding service units.

| | | | | |
|--|---|--|---|------------------------------|
| COMERCIO | 2.2.3 | Artesanías, Artículos religiosos | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.4 | Artículos deportivos | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.5 | Artículos médicos y de laboratorio | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.6 | Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.7 | Dulcerías | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.8 | Farmacias, Herbarios y Boticas | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.9 | Florerías y Arreglos florales | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.10 | Joyerías y Relojerías | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.11 | Jugueterías y Bicicletas | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.12 | Librería, Revisterías y Papelerías | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.13 | Marcos y molduras, Espejos y lunas | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.14 | Mercerías | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.15 | Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, Venta de películas y videojuegos | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.16 | Ópticas | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.17 | Prendas de vestir, Pielés y accesorios, Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.18 | Ultramarinos, Vinos y Licores, Cigarros y puros | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.19 | Venta de agua purificada | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |
| | 2.2.20 | Viveros | 1-un cajón por cada 60.00 m2 | |
| | 2.3. TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES | | | |
| | COMERCIO | 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 autoservicios | 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 E 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 | Vidrieras | 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, REFECCIONES 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 | |
| | 2.6.4 | Refacciones y accesorios automotrices | 1-un cajón por cada 35.00 m2 | |



| | | | |
|-----------|--|---|------------------------------|
| SERVICIOS | 3.1.SERVICIOS PERSONALES | | |
| | 3.1.1 | Agencias de viajes | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.2 | Alquiler de ropa | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.3 | Alquiler de sillas, mesas y loza | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.4 | Alquiler de vehículos | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.5 | Cerrajerías | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.6 | Cibercafés | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.7 | Sanitarios Públicos | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.8 | Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones | 1-un cajón por cada 30.00 m2 |
| | 3.1.9 | Estudios fotográfico | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.10 | Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.1.11 | Peluquería, Estética 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 | |
| SERVICIOS | 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 (Fumigación) | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES | | |
| | 3.3.2 | Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| | 3.3.3 | Enderezado y pintura, Modificación de vehículos | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| 3.3.4 | Lavado 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 | |
| 3.3.10 | 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 | |
| SERVICIOS | 3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS | | |
| | 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 Paleterías | 1-un cajón por cada 35.00 m2 |
| | 3.4.5 | Restaurantes, Cafés y Fondas | 1-un cajón por cada 15.00 m2 |
| | 3.4.6 | 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 |
| 3.5.2 | Auto cinemas | Sujeto a dictamen |
| 3.5.3 | Discotecas y Salones de baile | 1-un cajón por cada 15.00 m2 |
| 3.5.6 | Centros nocturnos | 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, aeróbico y artes | 1-un cajón por cada 25.00 m2 |
| 3.6.2 | Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro | 1-un cajón por cada 1,500 m2 |
| 3.6.3 | Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada | 1-un cajón por cada 15.00 m2 |
| 3.6.4 | Canchas deportivas | Sujeto a dictamen |
| 3.6.5 | Estadios, Arenas | 1-un cajón por cada 06-seis Asientos |
| 3.6.6 | Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc), Juegos mecánicos | Sujeto a dictamen |
| 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-dos cuartos |
| 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 Notarias | 1-un cajón por cada 45.00 m2 |
| 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 | | |



| | | | |
|--------------------------------|--|---|------------------------------|
| SERVICIOS | 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 45.00 m2 |
| 3.14.7 | Estudios de grabación | 1-un cajón por cada 45.00 m2 | |
| 3.14.8 | Helipuertos | Sujeto a dictamen | |
| 3.14.9 | Mensajerías y Paqueterías | 1-un cajón por cada 30.00 m2 | |
| 3.14.10 | Pensión para camiones | Sujeto a dictamen | |
| 3.14.11 | Telefonía y Telemercadeo | 1-un cajón por cada 45.00 m2 | |
| 3.14.12 | Terminales de camiones urbanos, foráneos | 1-un cajón por cada 150.00 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-seis camas | |
| 3.15.3 | Clínicas y Hospitales | 1-un cajón por cada 6-seis camas | |
| 3.15.4 | Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos | 1-un cajón por cada 1-un consultorio | |
| 3.15.5 | Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales | 1-un cajón por cada 60.00 m2 | |
| 3.15.6 | Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia | 1-un cajón por cada 70.00 m2 | |
| 3.16. ASISTENCIA SOCIAL | | | |
| 3.16.1 | Asilo de ancianos | 1-un cajón por cada 150 m2 | |
| 3.16.2 | Centros de integración juvenil y familiar | 1-un cajón por cada 60.00 m2 | |
| 3.16.3 | Guarderías | 1-un cajón por cada 150 m2 | |
| 3.16.4 | Estancias infantiles y Estancias para Ancianos | 1-un cajón por cada 200 m2 | |

SERVICIOS

| | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------|
| 3.16.5 | Casas cuna | 1-un cajón por cada 150 m2 |
| 3.16.6 | Hogares para indigentes y Albergues | 1-un cajón por cada 75.00 m2 |
| 3.17. ASISTENCIA ANIMAL | | |
| 3.17.2 | Consultorios veterinarios | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| 3.17.3 | Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| 3.17.4 | Salones de corte y estética | 1-un cajón por cada 60.00 m2 |
| 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 m2 |
| 3.18.3 | Secundarias | 1-un cajón por cada 215 m2 |
| 3.18.4 | Preparatorias | 1-un cajón por cada 70.00 m2 |
| 3.18.5 | Normales | 1-un cajón por cada 70.00 m2 |
| 3.18.6 | Institutos técnicos y académicos | 1-un cajón por cada 70.00 m2 |
| 3.18.7 | Tecnológicos y Universidades | 1-un cajón por cada 30.00 m2 |
| 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-tres 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 80.00 m2 |
| 3.19.2 | Bibliotecas, Hemerotecas | 1-un cajón por cada 120 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 400m2 |
| 3.20.5 | De productos inocuos | 1-un cajón por cada 400 m2 |
| 3.20.6 | De productos molestos | 1-un cajón por cada 400 m2 |

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

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

Conforme al **Artículo 47** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios



abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan. El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica Sujeto a Dictamen en la Matriz de Compatibilidad, éste será determinado según dictamen emitido por la Secretaría, tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

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 y el cual puede ser mediante módulos".

QUINTO. 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 son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

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

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

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

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

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

Fracción 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; Fracción 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; Fracción XI, Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%- siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y fracción XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

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

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

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

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

SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

Protección Civil.

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

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 311 fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 156 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en



el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; se

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 FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto de los usos indicados en el **Considerando Segundo del presente instrumento**; en el inmueble ubicado en Calle **PADRE MIER, SIN NÚMERO, ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral No. **2** el cual tiene una superficie total de **5,980.556** metros cuadrados.

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

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

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

SEPTIMO. 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 sea de aplicación.

Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, respecto de los usos indicados en el Considerando Segundo del presente instrumento;** previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.-----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA/ MLRC/ IBS /BASH

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderado siendo las 11:30 horas del día 4 del mes de ENERO del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Veranda Treviño Aguilar

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [Handwritten Signature]

FIRMA [REDACTED]

No. DE GAFETE 214129

IDENTIFICACION [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

| | | |
|--|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-FLDA-000242-24-02 |
| | Fecha de Clasificación | 19 de Marzo 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. |
| | Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 03-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| Confidencial | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector, 7. 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. | |