Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000043-26-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02765/2026

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. ÁNGEL MARIO CANTÚ VILLARREAL, JAVIER HÉCTOR CANTÚ VILLARREAL, JUAN ALBERTO CANTÚ VILLARREAL, JOSÉ MANUEL CANTÚ VILLARREAL, RICARDO FEDERICO CANTÚ VILLARREAL, CARLOS ARTURO CANTÚ VILLARREAL Y LUIS GERARDO CANTÚ VILLARREAL REPRESENTADOS POR SU TUTRIZ DEFINITIVA ARACELY GUADALUPE TREVIÑO CANTÚ.
DOMICILIO EN: [redacted]
PRESENTE. –

Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000043-26-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de agosto del año 2026-dos mil veintiséis. - **VISTO,** el expediente administrativo **L-FLDA-000043-26-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 25-veinticinco de febrero de 2026-dos mil veintiséis, por parte de los **C. C. ÁNGEL MARIO CANTÚ VILLARREAL, JAVIER HÉCTOR CANTÚ VILLARREAL, JUAN ALBERTO CANTÚ VILLARREAL, JOSÉ MANUEL CANTÚ VILLARREAL, RICARDO FEDERICO CANTÚ VILLARREAL, CARLOS ARTURO CANTÚ VILLARREAL Y LUIS GERARDO CANTÚ VILLARREAL REPRESENTADO POR SU TUTRIZ DEFINITIVA ARACELY GUADALUPE TREVIÑO CANTÚ;** propietarios del inmueble ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS EN ZONA DOT,** y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,227.09** metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

R E S U L T A N D O

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 artículos 156 BIS I y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y 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:

I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar), Comercio y Servicios en Zona DOT**, en el predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

29404

ORIGINAL SEDUS MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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.

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

- Presenta copia simple de [redacted] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Cirilo, Titular de la Notaría Pública Número 62-sesenta y dos, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** a favor de los señores **Ángel Cantú Rodríguez** y su esposa **Blanca Guillermina Villarreal Valencia de Cantú,** sobre el predio con expediente catastral [redacted] ubicado en la [redacted] Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo [redacted]

- Presenta copia simple de [redacted] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con Ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en esta Ciudad, instrumento por el cual se protocoliza la Sentencia de Primera Sección, dictada en el **JUICIO SUCESORIO TESTAMENTARIO ACUMULADO en forma EXTRAJUDICIAL** a Bienes de la señora **Blanca Guillermina Villarreal Valencia,** quien en diversos actos de su vida compareció con el nombre de Blanca Guillermina Villarreal Valencia de Cantú, Blanca Guillermina Villarreal de Cantú, Blanca Villarreal, Blanca Villarreal de Cantú, Blanca Villarreal de C. y el señor **Ángel Cantú Rodríguez**, por la cual entre otros puntos se tiene como **Únicos y Universales Herederos de la cujus señora Blanca Guillermina Villarreal Valencia, a los señores Ángel Mario, Javier Héctor, Juan Alberto, José Manuel, Ricardo Federico, Luis Gerardo y Carlos Arturo**, todos de apellidos **Cantú Villarreal**: Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

- Presenta copia simple de sentencia definitiva de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, resuelta y firmada por la C. Doctora en Derecho María Guadalupe Balderas A. de la Garza, Juez Primero de Juicio Familiar Oral del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la presencia de la C. Secretario, Licenciada Patricia Martínez Moreno, referente a el **Procedimiento Oral en vías de Jurisdicción Voluntaria sobre Autorización Judicial para venta de bienes de incapacitado Luis Gerardo Cantú Villarreal promovido por Aracely Guadalupe Treviño Cantú**, procedimiento bajo el número de expediente 559/2015, en el cual se autoriza judicialmente a la señora **Aracely Guadalupe Treviño Cantú** la enajenación de los derechos de copropiedad que corresponden al señor **Luis Gerardo Cantú Villarreal** respecto a dos inmuebles, incluyendo el inmueble ubicado en la [redacted] a fin de que los otros 06-seis hermanos del señor **Luis Gerardo Cantú Villarreal** procedan a su venta.

- Presenta copia simple de [redacted] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, a los 03-tres días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene **LA PROTOCOLIZACIÓN DE LAS CONSTANCIAS DE RADICACIÓN NOTARIAL Y PROYECTO DE INVENTARIO Y AVALÚO DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA ACUMULADA A BIENES DE LOS SEÑORES BLANCA GUILLERMINA VILLARREAL VALENCIA Y ÁNGEL CANTÚ RODRÍGUEZ y LA EXPEDICIÓN** de la **HIJUELA** correspondiente a favor de los señores **Ángel Mario Cantú Villarreal, Javier Héctor Cantú Villarreal, Juan Alberto Cantú Villarreal, José Manuel Cantú Villarreal, Ricardo Federico Cantú Villarreal, Luis Gerardo Cantú Villarreal,** representado en este acto por la señora **Aracely Guadalupe Treviño Cantú** en su carácter de **TUTOR DEFINITIVO** y **Carlos Arturo Cantú Villarreal,** en

su carácter de **UNICOS Y UNIVERSALES HEREDEROS TESTAMENTARIOS,** por la cual se les aplica y adjudica en partes iguales el 100%-cien por ciento del inmueble de la **PARTIDA PRIMERA**, referente al predio con expediente catastral [redacted] ubicado en la [redacted] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

- 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.

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

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

- Presenta copia simple de [redacted] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de los Estados Unidos Mexicanos, a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público en Ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en este Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, y por medio de este instrumento los señores **Ángel Mario Cantú Villarreal, Javier Héctor Cantú Villarreal, Juan Alberto Cantú Villarreal, José Manuel Cantú Villarreal, Ricardo Federico Cantú Villarreal, Luis Gerardo Cantú Villarreal,** representado en este acto por la señora **Aracely Guadalupe Treviño Cantú** en su carácter de **TUTOR DEFINITIVO** y **Carlos Arturo Cantú Villarreal,** otorgan un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS y PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, LIMITADO,** en favor del señor **Ricardo Mercado Aguilar,** única y exclusivamente para que realice todo tipo de trámites y gestione las autorizaciones para la obtención de Permisos, Licencias y Factibilidades, entre otras dependencias, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al inmueble con expediente catastral [redacted] ubicado en la [redacted]
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Ángel Mario Cantú Villarreal** con número de identificación [redacted] (Propietario).
- Presenta copia de simple pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Javier Héctor Cantú Villarreal** con pasaporte número [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Alberto Cantú Villarreal** con número de identificación [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Manuel Cantú Villarreal** con número de identificación [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Ricardo Federico Cantú Villarreal** con número de identificación [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Carlos Arturo Cantú Villarreal** con número de identificación [redacted] (Propietario).

ORIGINAL SEDUS MONTERREY

29405

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Luis Gerardo Cantú Villarreal** con número de identificación [redacted] (Propietario).

- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Aracely Guadalupe Treviño Cantú** con número de identificación [redacted] (Tutriz Definitiva del señor **Luis Gerardo Cantú Villarreal**).

- Presenta copia simple de credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Ricardo Mercado Aguilar** con número de identificación [redacted] (Representante Legal de los Propietarios).

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; el artículo 164, fracción VII y el artículo 156 BIS I, fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [redacted] en el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

- Presenta pago de derechos municipales con número de Folio 329E-3992 de fecha 25-veinticinco días del mes de febrero de 2026-dos mil veintiséis, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, con número de expediente catastral [redacted] asignando el número de expediente **L-FLDA-000043-26-02**.

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

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

- Se 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 en Zona DOT, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).

- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

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

I inciso f). - Pago de derechos 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.

Lo que cumple con 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; el artículo 164, fracción IV y el artículo 156 BIS I, fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial con Folio 384H-1173 con fecha de pago 15-quince del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1°-primero al 6°- sexto Bimestre del año 2026-dos mil veintiséis para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 I** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
III. Croquis de ubicación del predio; y,
IV. El pago de derechos municipales respectivo.
V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c), y g) 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;

- El Solicitante no presenta antecedente del inmueble ubicado en la [redacted] 1 [redacted] con el expediente catastral [redacted] 2

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

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

29406

ORIGINAL EDOS. MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 de consumo del 05-cinco de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco al 07-siete de enero del año 2026-dos mil veintiséis, con dirección de [redacted]

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 CD (Disco Compacto).

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud una dirección para notificaciones.

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 **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) 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;

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (2)** y requerida a su vez en la fracción IX, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Este anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (2)** y requerida a su vez en la fracción X, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

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

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29407

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 CD (Disco Compacto).

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 una dirección para notificaciones.

3. Otros documentos.

- Presenta copia de cédula profesional de Licenciatura en Arquitectura de [redacted] con número de cédula [redacted]

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones 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. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [redacted] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

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 CENTRO** dando frente a la [redacted] en una Zona Clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL;** A su vez el predio se encuentra en el área catalogada como Santa Lucía, por lo que cualquier intervención deberá contar con la opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda; Se describe su compatibilidad en la siguiente tabla de acuerdo a lo solicitado.

COMPATIBILIDAD DE USOS EN CCU-CORREDOR CULTURAL
(frente a la [redacted])

CCU-CORREDOR CULTURAL			
	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 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	Permitido
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
	2.2.4	Artículos deportivos	Permitido
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	Condicionado
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
	2.2.7	Dulcerías	Condicionado
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	Permitido
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	Permitido
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	Condicionado
	2.2.14	Mercerías	Permitido
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
	2.2.16	Ópticas	Permitido
	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
	2.2.19	Venta de agua purificada	Condicionado
	2.2.20	Viveros	Condicionado
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		
	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Condicionado
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	Condicionado
SERVICIOS	**3.1. Servicios personales**		
	3.1.1	Agencias de viajes	Permitido
	3.1.2	Alquiler de ropa	Permitido
	3.1.5	Cerrajerías	Permitido
	3.1.6	Cibercafés	Permitido
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado

29408

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

SERVICIOS	3.1.9	Estudios fotográfico	Permitido
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	Condicionado
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
	3.4.3	Depósitos	Condicionado
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
	3.4.7	Taquerías	Permitido
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
	3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	Condicionado
	3.5.6	Centros nocturnos	Condicionado
	3.5.7	Video clubes	Permitido
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	Condicionado
	3.7.2	Salones para eventos	Condicionado
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	Condicionado
	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 y	Permitido
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	Permitido
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido

SERVICIOS	**3.10. Administración Pública**		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	Permitido
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
	3.10.3	Oficinas	Permitido
	3.10.4	Organismos descentralizados	Permitido
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	Permitido
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	Condicionado
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
	3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	Permitido
	3.14.7	Estudios de grabación	Condicionado
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
	3.15. Salud		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado
	3.15.2	Unidades Médicas	Condicionado
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	Permitido
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.3	Guarderías	Permitido
	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	Condicionado
	3.17.4	Salones de corte y estética	Condicionado
SERVICIOS	**3.18. Educación**		
	3.18.1	Jardines de niños	Permitido
	3.18.2	Primarias	Permitido
	3.18.3	Secundarias	Permitido
	3.18.4	Preparatorias	Condicionado
	3.18.5	Normales	Condicionado
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Condicionado

29409

ORIGINAL SE EDUSO MONTERREY

	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
	3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
	3.18.13	Observatorios Metereológicos 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

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 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; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías**), 2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros), **2.3.4 Tiendas de conveniencia, 3.1 Servicios Personales (** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada (**3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas**), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

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: *"...**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 considerando segundo del presente resolutivo, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 párrafo 1 y fracción 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 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 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 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 Trasporte 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 **CCU-CORREDOR CULTURAL frente a la** [redacted] 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.

ORIGINAL SE BUSO MONTERREY

29410

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CCU-CORREDOR CULTURAL
(frente a la [redacted])

Superficie a Dictaminar:	**1,227.09 M²**
Lineamientos	**NORMA**
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	Libre
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
N° de Niveles (Máximo)	(+) 12-doce Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros
Densidad Bruta	150 viv/ha
Densidad Neta	200 viv/ha

Nota: En Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes.

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, **CCU-CORREDOR CULTURAL frente a la [redacted]** corresponde una densidad bruta de 150 viv/ha., y de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 prevista 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..."* resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea.

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define los siguientes lineamientos urbanísticos como: *"... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción 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 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 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 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.

Conforme al **Artículo 39.**-Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...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 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, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

Conforme al **Artículo 48.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...El CUS no será aplicable en los siguientes casos:*

I. *Los estacionamientos subterráneos 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 éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas..."*

Conforme al **Artículo 76.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de **Santa Lucía** respectivamente, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. **Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida**..."*

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 210 fracción XII, Párrafo 10, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *"...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..."*

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 planes o programas de desarrollo urbano.*
Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.
Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.
Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida..."

CUARTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO CENTRO
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

29411

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 cajón por cada 1 vivienda
	1.1.3	Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1 cajón por cada 1 vivienda
COMERCIO	**2.1 Tienda de productos básicos**		
	2.1.1	Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2	Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2 Tienda de especialidades		
	2.2.1	Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.2	Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.3	Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.4	Artículos deportivos	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.5	Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.6	Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7	Dulcerías	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.8	Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9	Florerías y Arreglos florales	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10	Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.11	Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12	Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.13	Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.14	Mercerías	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.15	Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.16	Ópticas	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.17	Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.18	Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 35.00 m2
COMERCIO	2.2.19	Venta de agua purificada	1 cajón por cada 35.00 m2
	2.2.20	Viveros	1 cajón por cada 60.00 m2
	2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales		

	2.3.1	Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) , 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 30.00 m2
	2.3.4	Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 25.00 m2
SERVICIOS	**3.1. Servicios personales**		
	3.1.1	Agencias de viajes	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.2	Alquiler de ropa	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.5	Cerrajerías	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.6	Cibercafés	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.8	Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.1.9	Estudios fotográfico	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.10	Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.11	Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.1.13	Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.1.14	Sastrerías y Talleres de costura	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.2. Servicios a empresas y particulares		
	3.2.1	Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70.00 m2
	3.2.3	Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.2.4	Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.4. Alimentos y bebidas		
	3.4.2	Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35.00 m2
	3.4.3	Depósitos	1 cajón por cada 35.00 m2
	3.4.4	Refresquerías, Neverías y Paleterías	1 cajón por cada 35.00 m2
	3.4.5	Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.4.7	Taquerías	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.5. Entretenimiento		
	3.5.1	Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.5.5	Salas o Centro de Espectáculos	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.5.6	Centros nocturnos	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.5.7	Video clubes	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.6. Deportes y esparcimiento		
	3.6.1	Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.7. Recreación Social		
	3.7.1	Clubes sociales	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.7.2	Salones para eventos	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.7.3	Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 15.00 m2

29412

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

SERVICIOS	**3.8. Alojamiento**		
	3.8.1	Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
	3.8.2	Hostales y Posadas	1 cajón por cada 4.5 habitaciones
	3.8.3	Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por cada 4.5 habitaciones
	3.9. Administración Privada		
	3.9.1	Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.9.2	Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros,	1 cajón por cada 15.00 m2
	3.9.3	Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.9.4	Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.10. Administración Pública		
	3.10.1	Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.10.2	Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.10.3	Oficinas	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.10.4	Organismos descentralizados	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.11. Seguridad y Justicia		
	3.11.1	Casetas de vigilancia	No aplica
	3.11.5	Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.11.6	Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 25.00 m2
	3.12. Servicios Religiosos		
	3.12.3	Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14. Comunicación y Transporte		
	3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.14.2	Bases de taxis	Sujeto a dictamen
	3.14.4	Estacionamientos públicos o privados	No aplica
	3.14.7	Estudios de grabación	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.14.9	Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.14.11	Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.15. Salud		
	3.15.1	Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.5 consultorios
	3.15.2	Unidades Médicas	1 cajón por cada 6 camas
	3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 1 consultorio
	3.15.5	Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 70.00 m2
	3.16. Asistencia Social		
	3.16.3	Guarderías	1 cajón por cada 150.00 m2

	3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200.00 m2
	3.17. Asistencia Animal		
	3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60.00 m2
	3.18. Educación		
	3.18.1	Jardines de niños	1 cajón por cada 1.5 aulas
	3.18.2	Primarias	1 cajón por cada 215.00 m2
	3.18.3	Secundarias	1 cajón por cada 215.00 m2
	3.18.4	Preparatorias	1 cajón por cada 70.00 m2
	3.18.5	Normales	1 cajón por cada 70.00 m2
	3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70.00 m2
	3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 30.00 m2
	3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.18.9	Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.5 aula
	3.18.10	Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 45.00 m2
	3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 20.00 m2
	3.18.12	Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 aulas
	3.18.13	Observatorios Metereológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 85.00 m2
	3.19. Cultura		
	3.19.1	Acuarios	1 cajón por cada 80.00 m2
	3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 120.00 m2
	3.19.3	Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 85.00 m2
	3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 85.00 m2

Nota: 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.

Deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

Conforme al **Artículo 37.-** Del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, se establece 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 28.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales..."*

Conforme al **Artículo 47.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...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.*

ORIGINAL SE USO MONTERREY

29413

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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..."

Conforme al **Artículo 49.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría..."*

Conforme al **Artículo 60.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.*
El titular o responsable de estos equipamientos y servicios, queda obligado a cumplir con esta condicionante y las demás que establezca el Plan y este Reglamento, que le sean aplicables, sin las cuales no podrán ser otorgadas las licencias municipales de uso y edificación del suelo correspondientes..."

Conforme al **Artículo 61.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...Los giros de gasolineras, lavado de autos y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con autoservicio, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.*
Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial..."

Conforme al **Artículo 62.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad..."*

Conforme al **Artículo 63.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...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...Nota: la estructura tendrá un color amarillo tráfico y la señal será acorde a la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León.*
En el caso de no contar con el espacio necesario, el módulo o módulos correspondientes deberán ser colocados en espacios públicos cercanos, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría..."

Conforme al **Artículo 102.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"...Para los proyectos de construcción y uso de edificación, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.*
En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quince cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial..."

Conforme al **Artículo 198**.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece que: "Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados..."

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.***

29414

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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..."

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

b) Junta de Protección y Conservación:
Para cualquier intervención en la zona protegida de Santa Lucía, se deberá contar con opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda.

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

A C U E R D A

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS EN ZONA DOT**, respecto del inmueble ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted] el cual cuenta con una superficie de **1,227.09** metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados;

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-FLDA-000043-26-02
OFICIO NÚMERO: SDU/02765/2026

adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS EN ZONA DOT,** solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -------------------------------------

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

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARQ. OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA
DIRECTORA PARA UN DESARRLLO COMPACTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/RARH/ Daqe

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar en su carácter de apoderado siendo las 1:12 horas del día 21 del mes de Agosto del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rub. Paz Delgado
FIRMA
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar
FIRMA
IDENTIFICACIÓN [redacted]

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29415

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000043-26-02
	Fecha de Clasificación	14 de Septiembre de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Número de Pasaporte, 6. Nombre, 7. Cedula Profesional.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.