



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE IMPULSORA INMOBILIARIA REGIONMONTANA SA DE CV**  
CON DOMICILIO EN MOLL DEL VALLE, CALZADA DEL VALLE ALBERTO SANTOS NO. 400, TORRE 1, NIVEL 7, DESPACHO 4, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.  
**PRESENTE.-**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

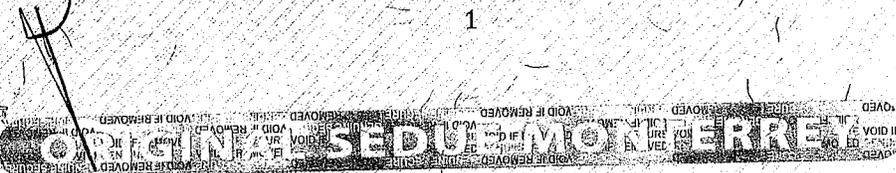
--En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Julio del año 2021-dos mil veintiuno-----  
**VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo No. **L-000033-21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. ALBERTO ELIZONDO SEPULVEDA, representante legal de **IMPULSORA INMOBILIARIA REGIONMONTANA SA DE CV** en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **Avenida HIDALGO, S/N, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 02-096-008**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de **FACTIBILIDAD Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO DE MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 2,754.05 metros cuadrados.

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 Fracción XII, 136, 148 Fracciones I y II, 202 Fracción X, 260, 310, 311, 313, 392, 399 fracción I a la X, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Octavo y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso c) y punto 4 inciso d), 11, 12 fracciones I y II, III, 14 fracciones I y II y III, 15 fracciones I y II, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, En una zona clasificada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO Y CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual los **USOS DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS** se consideran como **PERMITIDOS** y **CONDICIONADOS** de acuerdo a lo señalado en la Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo; En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina **FACTIBLE EL USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS** para el predio ubicado en la **Avenida Hidalgo, S/N, Zona Centro**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70)02-096-008**.

Para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los requerimientos del artículo 1 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



III.- En lo que respecta a la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, se tiene que el proyecto de edificación deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:

**Zona Habitacional con Comercio**

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	<b>2,754.05 m2</b>
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>
	<b>COEF</b>
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	<b>0.80</b>
<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)</b>	<b>Libre</b>
<b>AREA LIBRE</b>	<b>0.20</b>
<b>CAV (Coeficiente de Área Verde)</b>	<b>0.10</b>
<b>N° de Niveles (Máximo)</b>	<b>+12 niveles</b>
<b>Altura Máxima por Nivel</b>	<b>4.00 ml</b>

El predio se encuentra en una zona de Densidad D12, donde se permiten 150 viviendas por hectárea.

**Zona Corredor de Mediano Impacto**

<b>Superficie a Dictaminar:</b>	<b>2,754.05 m2</b>
<b>Lineamientos</b>	<b>NORMA</b>
	<b>COEF</b>
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	<b>0.75</b>
<b>C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)</b>	<b>3.50</b>
<b>AREA LIBRE</b>	<b>0.25</b>
<b>CAV (Coeficiente de Área Verde)</b>	<b>0.15</b>
<b>N° de Niveles (Máximo)</b>	<b>10 niveles</b>
<b>Altura Máxima por Nivel</b>	<b>4.00 ml</b>

El predio se encuentra en una zona de Corredor de Mediano Impacto, donde se permiten 120 viviendas por hectárea.

\*Cabe destacar que para la zona de Corredor de Mediano Impacto deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra se menciona: "En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan".

IV.- En cuanto a los requerimientos de estacionamiento aplicables para los usos de suelo solicitados, se tiene que conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se requiere de 1-un cajón de estacionamiento por determinada cantidad de metros cuadrados de construcción del giro específico que se pretenda desarrollar, por lo que una vez que se defina el destino del inmueble, se estará en posibilidad de señalar lo conducente; sin que sea obstáculo para lo anterior, las determinaciones generales en materia de estacionamientos señaladas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el mencionado Plan de Desarrollo.

V.- Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se aplicarán los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:





**"ARTÍCULO 73.** 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 señaló 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".

Conforme al artículo 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

**VI.-** Que para obtener la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los requisitos señalados por la fracción III del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado, los cuales son: planos con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas; el Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento; Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire; Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley; y Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite el siguiente:



## ACUERDO:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas **SE OTORGA LA FACTIBILIDAD Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE MULTIFAMILIAR COMERCIAL Y DE SERVICIOS** para los giros expresamente señalados como permitidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en relación al inmueble ubicado en la Avenida Hidalgo, S/N, Zona Centro, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70)02-096-008.

**SEGUNDO.-** Se autoriza la emisión de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, conforme al considerando III, los cuales se tienen por reproducidos en los términos señalados.

**TERCERO.-** Esta Licencia NO autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción Y 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 señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 fracción III inciso d), la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, de igual forma de conformidad con lo señalado por el artículo. 178 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se prohíbe estrictamente, realizar cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el artículo. 177 de la citada Ley.
2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 10 niveles para la zona de Corredor de Mediano Impacto y mayor a 12 niveles para la zona de Habitacional con Comercio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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 lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
7. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros



- y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
8. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
  9. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
  10. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
  11. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
  12. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
  13. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamiento Humano y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
  14. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
  16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
  17. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
  18. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cédula profesional.
  19. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
  20. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

**CUARTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público



competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** La presente resolución no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**SEPTIMO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey y N. L.

  
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Hernández Tello siendo las 13:26 horas del día 16 del mes de Julio del 2021

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA Alexis  
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Francisco Javier Hernández Tello  
FIRMA [Signature]