



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/22588/2023
EXP. ADM: L-000028-22

INSTRUCTIVO

[Redacted]

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES

EN: [Redacted]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000028-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000028-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 10-diez de marzo de 2022-dos mil veintidós, por los C.C. [Redacted]

[Redacted] ostentados como propietarios del inmueble ubicado en la [Redacted]

[Redacted] e

identificado con el expediente catastral No. [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 (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ALMACENAMIENTO (MINI BODEGAS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,814.31 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-000028-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que los [Redacted] en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la [Redacted]

[Redacted] e identificado con el

expediente catastral No. [Redacted] presentan solicitud oficial y escrito libre, a través de los cuales se pretenden

obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO**

ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

AGRUPADOS) Y ALMACENAMIENTO (MINI BODEGAS), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una

superficie de **1,814.31 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente

administrativo citado con anterioridad.

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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



SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones:

A) Fracción I, inciso a) y fracción II, inciso a). - Solicitud correspondiente. -

- Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar), COMERCIO (Locales comerciales de Servicios Agrupados) Y SERVICIO (mini bodegas), ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), y fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

B) Fracción I, inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. -

- Presenta Escritura Pública Número 508-quinientos ocho, en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 23-veintitres de octubre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, Titular de la Notaria Pública Número 1-uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE, designando como donatarios a los C.C. [REDACTED]
- Presenta Acta Fuera de Protocolo No: 123/317,770/21-Ratificación (CIENTO VEINTITRÉS DIAGONALES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS DIAGONAL VEINTIUNO), en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de octubre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular Número 123-ciento veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la formalización de la ratificación en todas y cada una de sus partes el contenido del documento descrito en el inciso que antecede.

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

- Carta poder simple de fecha 09-nueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, en la cual se otorga al C. [REDACTED] poder amplio, cumplido bastante como derecho sea necesario para que en nombre de los [REDACTED] tramite y gestione la factibilidad de uso de suelo, y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (multifamiliar) y COMERCIO (locales comerciales de servicios agrupados), en el predio ubicado en la avenida [REDACTED]



OFICIO No. : SEDUSO/22588/2023
EXP. ADM: L-000028-22

- Presenta copia de identificación oficial credencial para votar del C. [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial credencial para votar de la C. [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial credencial para votar de a C. [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial credencial para votar del C. [REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial credencial para votar del ([REDACTED]
- Presenta copia de identificación oficial credencial para votar de la C. [REDACTED]

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

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en [REDACTED] Nuevo León, con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta pago de derechos Municipales con número de folio 3010000068282 de fecha 10-diez de marzo de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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

- Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (MINI BODEGAS), los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

- Presenta copia del recibo de pago con número de folio 347A-27661, de fecha 22-veintidós de febrero de 2023-dos mil veintitrés, relativo al pago del predial 2022, para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED].

2. Otros documentos:

- Presenta 07-siete fotografías exteriores
- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones. (recibo de agua y drenaje).

- Allega cd con el proyecto en digital.



5372

3. Se anexan por parte del solicitante los siguientes ANTECEDENTES:

- Presenta copia de antecedente cartulina autorizado en fecha 09 de junio de 2022, bajo el número de expediente TM-000090-22, número de permiso 000443/22, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, por la Licencia de Demolición Total, en el predio ubicado en la [REDACTED] Nuevo león, identificado bajo el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia de fusión autorizada en fecha 24 de mayo de 2022, bajo el número de expediente S-014-2022, numero de oficio 18847/SEDUSO/2022, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, en el predio ubicado en la [REDACTED] Nuevo león, identificado bajo el expediente catastral No [REDACTED] inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 050, volumen: 127, libro 101 sección: auxiliares, unidad: Monterrey, de fecha 05 de agosto 2022.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 319, fracción XI, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos 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) a la e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso a), 12 fracción II y III, 14 fracción II, punto 2.3 y fracción III, punto 3.8, 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. Que atento a la solicitud planteada por los [REDACTED] mediante la cual pretenden obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (MINI BODEGAS);** en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED], así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, de conformidad con 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, y de acuerdo al Plano

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



OFICIO No. : SEDUSO/22588/2023
EXP. ADM: L-000028-22

de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en donde la zona es clasificada **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**.

A su vez, en una zona clasificada como **CS-COMERCIO Y SERVICIOS**; en el cual los usos solicitados para **HABITACIONAL 1.1 VIVIENDA, 1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS PRO LOTE), COMERCIO 2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS 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, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 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, Arrendadoras y Afianzadoras, 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 Centros de educación a distancia**, se considera como **PERMITIDO** y el giro de **SERVICIO 3.20 ALMACENAMIENTO, 3.20.1 MINI BODEGAS**, se considera como **CONDICIONADO**.

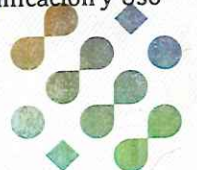
De acuerdo con los usos y destinos del suelo mencionados en la Factibilidad solicitada y que se encuentran señalados como **CONDICIONADOS** según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de estacionamientos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; le resulta aplicable lo establecido por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

“Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

(...)

II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente 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:



"Artículo 19.- Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); **Zona de Servicios y Comercio (CS)**; Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del artículo 19 citado, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

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 solicitados es el siguiente:

"...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. ...".



Monterrey
2021 2024



OFICIO No. : SEDUSO/22588/2023
EXP, ADM: L-000028-22

CUARTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos mencionados, respecto del predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones de los solicitantes se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos señalados en el considerando inmediato anterior, son considerados como permitidos y condicionados, respectivamente, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

QUINTO. Que en el predio materia de análisis, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero del Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 1,814.31 metros cuadrados, se solicitó la aplicación del artículo 45 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, mismo que señala:

"Artículo 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan."

Ahora bien, 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 **CS-COMERCIO Y SERVICIO, en la cual se indica que el predio está libre de lineamientos urbanísticos**, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el citado plan y al encontrarse el inmueble que nos ocupa en dicha zona, no son exigibles los mismos, resultan aplicables los lineamiento y densidades establecidos en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, es decir, densidad, CAV, COS y CUS libres y un máximo de niveles de (+) 12.

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 210, fracción XII, párrafo 10, que establece: *"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."*

SEXTO. Del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, según 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 a los giros solicitados:


 Monterrey
 2013 - 2025
 DELEGACIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRAL,
 COMPACTO Y EFICIENTE
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA	
	CANTIDAD	UBS
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	1 Cajón	VIV
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	1 cajón	30 m2
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón	400 m2

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ALMACENAMIENTO (MINI BODEGAS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,814.31 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ALMACENAMIENTO (MINI BODEGAS)**; en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No [REDACTED] que cuenta con una superficie de 1,814.31 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso de suelo, la construcción ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, ya que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."; y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de lo contrario deberá dar cumplimiento al artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el caso de ser aplicable.

8/11



OFICIO No. : SEDUSO/22588/2023

EXP. ADM: L-000028-22

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. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, para comercio y servicios siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) libre, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) libre, CAV (Coeficiente de Área Verde) libre y Área Libre, libre; la altura máxima permitida de las edificaciones será de (+) 12 niveles.

5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

6. 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.

7. Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

8. 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 Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.

9. 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.

10. 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.

11. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L., (se evaluará según proyecto.)



12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo, de las áreas correspondientes adscritas a ésta Secretaría.
13. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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 presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.
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 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.).
19. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes 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 adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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, 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



OFICIO No. : SEDUSO/22588/2023
EXP. ADM: L-000028-22

mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional".

SÉPTIMO. 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 (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y ALMACENAMIENTO (MINI BODEGAS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Monterrey 2021-2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/VFP/VNR/JPPB

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 12:00 horas del día 10/07 del mes de JUNIO del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingeniero Nurien
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFIC [REDACTED]



