



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/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [REDACTED]

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES

EN: [REDACTED]

PRESENTE. —

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000140-22, 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 10-diez días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000140-22, formado con motivo de la solicitud presentada por los C.C. [REDACTED] ostentados como propietarios del inmueble ubicado en el [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [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 (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 700.00 metros cuadrados.

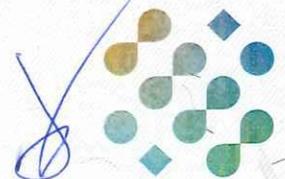
Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-000140-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que los C.C. [REDACTED] ostentados como propietarios del inmueble ubicado en el [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] presentan solicitud oficial y escrito libre, a través de los cuales se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 700.00 metros cuadrados, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

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:

Gobierno
SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



ELIMINADO: 1. Numero de Escritura Pública, 2. Nombre. 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.

OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

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 I y II:

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 y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar), ubicado en el [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso a), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 05-cinco de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaria Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo a un contrato de donación gratuita de bien inmueble con reserva de usufructo, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [REDACTED]
- Presenta copia simple de escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con acta fuera de protocolo número [REDACTED] de fecha 26-veintiséis de enero de 2021-dos mil veintiuno, en el cual, los señores [REDACTED] también conocida como [REDACTED] renuncian total y definitivamente al usufructo vitalicio constituido a su favor mediante la escritura anteriormente referida, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el Número [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso b), fracción II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta carta poder simple en Formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 23-veintitrés de junio de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante del poder la C. [REDACTED] y como Apoderado la C. [REDACTED] para que realice los trámites correspondientes ante la Secretaría de



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

2/12

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CIVILIZADO Y PRICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]

- Presenta carta poder simple en Formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 23-veintitrés de junio de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante del poder la C. [redacted] y como Apoderado la C. [redacted] para que realice los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta carta poder simple en Formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 23-veintitrés de junio de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante del poder el C. [redacted] y como Apoderado la C. [redacted] para que realice los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [redacted] con número IDMEX [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] con número IDMEX [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral de la C. [redacted] con número [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [redacted] con número [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número [redacted]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso b), fracción II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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] en Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000027242, de fecha 01-uno de julio de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y lineamientos.

Lo anterior en cumplimiento 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, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE), los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II, inciso e) y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta copia del estado de cuenta del pago de impuesto predial hasta el sexto bimestre 2023, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, pagado el 30-treinta de enero 2023-dos mil veintitrés, con número de recibo 307 R-17061.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 164 Bis, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Solicitud Oficial;**
- Plano o constancia de antecedente del predio, si lo hubiere;**



OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

III. Croquis de ubicación del predio; y,
IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos, de conformidad con las fracciones I y II del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

3. Otros documentos:

- Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la dirección ubicada en Diego Díaz de Berlanga número 828, fraccionamiento Independencia, en Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd con el proyecto en digital.

4. Antecedentes:

- Presenta copia de cartulina con número de permiso 728-2021, con número de expediente TM-000027-21, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizando la demolición total de 569.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en el [REDACTED]

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 C.C. [REDACTED] propietarios del inmueble ubicado en el [REDACTED]



Handwritten marks and number 6177

Gobierno de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ELIMINADO: 1.Domicilio. 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.

OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

identificado con el expediente catastral número [REDACTED] mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral [REDACTED] es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

1.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la [REDACTED] en donde da frente a **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual, el uso solicitado para **HABITACIONAL, 1.1 VIVIENDA 1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, se considera como **PERMITIDO**.

Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la [REDACTED] inserto en una zona **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL** y los giros antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**.

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, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano en los siguientes términos: "...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 ...".

2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y 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 44-024-008, le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 700.00 m ²		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	525
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	2,450
Área Libre	0.25	175

6/12



OFICIO EN GENERAL PARA UN
SERVIDOR PÚBLICO INTEGRADO,
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	105
No. de Niveles (máximo)	10 Niveles	
Altura máxima por nivel	4.00 ml	
Densidad Bruta	120 VIV/Ha.	
Densidad Neta	160 VIV/Ha.	

El artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, establece la densidad aplicable según la zona donde se ubique el inmueble, sin embargo, el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León señala lo siguiente: "...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 puntos setenta y cinco...". Lo que resulta relevante para la aplicación de la densidad al inmueble que nos ocupa, la cual se establece de la siguiente forma: 120 viviendas/hectárea entre 0.75 resulta un total de 160 viviendas/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 del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...".

De acuerdo al artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que:

"Artículo 48.- 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 estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas"



Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 210, fracción XII, párrafo 9, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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.

3.- ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad con 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.

ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO SAN JERONIMO	
GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3 Cajones por vivienda

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

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: *"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."*

4. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

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





OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

5. DICTAMENES EXTERNOS

Protección Civil.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por la dirección de protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que, de conformidad con los artículos 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículos 160 BIS, y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS (PERMITIDOS Y CONDICIONADOS)**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de **1,266.38 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en 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 (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, en el inmueble ubicado en el [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] que cuenta con una superficie de **700.00 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

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.
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 en la presente resolución.
5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que: *"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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
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. (se evaluará según proyecto).
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



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

10/12

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten number '2' in blue ink.

Handwritten number '2713' in pink ink.



OFICIO No. : SEDUSO/23777/2023
EXP. ADM: L-000140-22

los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo (se evaluará según proyecto).

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 (se evaluará según proyecto).

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 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.

11/12



NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, 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.



Gobierno de
Monterrey
2021 - 2024

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

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

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/VIPP/CGL/JPPB

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Propietario siendo las 3:50 horas del día 01 del mes de Agosto del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN/ [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). 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.