



INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA TERRA CENTRO 400, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: BOULEVARD CARLOS SALINAS DE GORTARI S/N, KM 7.5, COLONIA VALLE DEL MEZQUITAL, APODACA, NUEVO LEON.
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000160-21, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés. ----**VISTO**, el expediente administrativo **L-000160-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el 31-treinta y uno de mayo del año de 2021-dos mil veintiuno, por el C. EUGENIO DECRESCENZO JULIAN, apoderado legal de la persona moral denominada TERRA CENTRO 400, S.A. DE C.V., propietaria del inmueble ubicado en calle Eucalipto N° 400, Col. Del Prado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 06-043-001, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,000.00-dos mil metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, para el inmueble sito en la calle Eucalipto N° 400, Col. Del Prado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 06-043-001, en los términos anteriormente indicados.

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 y la fijación de lineamientos generales de diseño; de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I y 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 desarrollo de proyecto **COMERCIAL Y SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR**, en modalidad DOT, ubicado en Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-043-001, 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 y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.

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

5253

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Presenta Escritura Pública Número 16,877-dieciseis mil ochocientos setenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de octubre del 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, a favor de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V., Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 8806, Volumen 312, Libro 353, Sección Propiedad, Monterrey de fecha 19 de septiembre del 2022.

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

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

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,248-dieciseis mil doscientos cuarenta y ocho, de fecha 17-dieciseiete de Junio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en esta Ciudad; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V., y el otorgamiento de poderes entre otros al C. Eugenio Decrescenzo Julián; Registrada en la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 2021058097 de fecha 19-diecinueve de agosto del 2021-dos mil veintiuno.

Presenta Carta Poder de fecha 14-catorce de Febrero del 2022-dos mil veintidos, Certificado ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso quien es Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 025/158,931/2022, de fecha 17-dieciseiete de Febrero del 2022-dos mil veintidos; celebrado por el Sr. Eugenio Decrescenzo en representación de la sociedad denominada "TERRA CENTRO" S.A. DE C.V. quien comparece por su propios derechos en carácter de OTORGANTE, Rodrigo Gómez de la Garza y Lic. Verónica Ponce Ruiz quien comparece por su propios derechos en carácter de ACEPTANTES.

Presenta Carta Poder Simple de fecha 21 de mayo del 2021, mediante el cual el C. Eugenio Decrescenzo Julián como apoderado de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V., propietario del predio ubicado en la calle Eucalipto N°400 Colonia Del Prado en el municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70) 06-043-001, mediante el cual otorga poder a favor de la C. [REDACTED] nombrando como testigos al C. [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Eugenio Decrescenzo Julián (Apoderado de la sociedad denominada "TERRA CENTRO 400" S.A. DE C.V.).

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (gestor).

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (testigo).

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (testigo).



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

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

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-043-001.

Presenta pago de derechos municipales con número de folio 34000005248 de fecha 01 de junio de 2021 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de licencia de uso de suelo.

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

Lo 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 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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 oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

Presenta pago de derechos municipales con número de folio 34000005248 de fecha 01 de junio de 2021 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos

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

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

Presenta copia simple de Recibo con Folio 355F-1662 con fecha de pagado 26 de enero del 2023, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 06-043-001, ubicado en la calle Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado, en el municipio de Monterrey N.L.

2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano, Sostenible

5254

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 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 del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III Y IV del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial;
- II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;
- 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 (1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones a), d), e), y f) 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 domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de [REDACTED] expedido por Banco Santander México S.A. de fecha 01 al 30 de abril

- Allega cd con información del Terreno en digital.

4. ANTECEDENTES. Presenta copia simple de cartulina de fecha 23 de junio del 2021, bajo el número de expediente administrativo TM-000099-21, emitido por la Dirección de Control Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 948.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 06-043-001, ubicado en la calle Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado, Monterrey N. L.

Que el presente trámite versa en su conjunto, de la solicitud de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para habitacional multifamiliar, comercio y servicios, según lo establecido por el artículo 311 fracción I, incisos a) al g), y fracción II, incisos a) al e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a 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, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 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 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y

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



demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 06-043-001, 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 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 INDUSTRIAL MODERNA** dando frente a La calle Eucalipto en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual los Usos solicitados para:

COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotos, Fruterías y Misceláneas	Permitido
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Condicionado
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	Condicionado
	2.2.7 Dulcerías	Condicionado
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Condicionado
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Condicionado
	2.2.14 Mercaderías	Condicionado
SERVICIOS	2.2.16 Ópticas.	Condicionado
	2.2.19 Venta de agua purificada	Condicionado
	3.1 SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencia de Viajes	Condicionado
	3.1.2 Alquiler de Ropa	Condicionado
	3.1.6 Cybercafés	Condicionado
	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	Condicionado
	3.1.14 Sastrerías y Taller de Costura	Condicionado
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras	Condicionado
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías	Condicionado
	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
	3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.15 SALUD		
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Condicionado	
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.2 Consultorios Veterinarios	Condicionado	
3.18 EDUCACIÓN		
3.18.8 Asesorías académicas	Condicionado	



TERCERO. 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: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto 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, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio. **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

CUARTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN ZONA HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR.- 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 06-043-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



Gobierno
del
Estado de
Nuevo León
2021 2024

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



Superficie a Dictaminar:	2,000.00 m2	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,500.00
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	3,400.00
ÁREA LIBRE	0.25	500.00
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	300.00
N° de Niveles (Máximo)	Hasta 4-niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	

Para los Usos Multifamiliares, los lineamientos urbanísticos se tomarán de acuerdo a la densidad de la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión (**Densidad Alta D10**), los cuales son los siguientes:

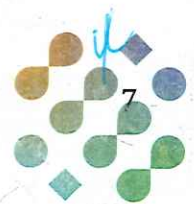
Superficie a Dictaminar:	2,000.00 m2	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,500.00
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	6,000.00
ÁREA LIBRE	0.25	500.00
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	300.00
N° de Niveles (Máximo)	Hasta 8-niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	
Densidad Alta D-10	105 viv./ha.	*140 viv/ha

*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 105 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 105 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 140 viviendas por hectárea

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



Art.39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.
 En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

De acuerdo al artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

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

De acuerdo al **ARTICULO 48** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- III. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- IV. 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.

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

	GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1-un cajón por vivienda
COMERCIO	2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.7 Dulcerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.14 Mercerías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.16 Ópticas.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	2.2.19 Venta de agua purificada.	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.1 SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencia de Viajes	1-un cajón por cada 60.00 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.1.6 Cibercafés	1-un cajón por cada 60.00 m2	



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



SERVICIOS	3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.1.14 Sastrerías y Taller de Costura	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.2 SERVICIO A EMPRESAS Y PARTICULARES	
	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras	1-un cajón por cada 60.00 m2
	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
	3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	1-un cajón por cada 35.00 m2
	3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
	3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1-un cajón por cada 45.00 m2
	3.15 SALUD	
	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	1-un cajón por consultorio
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.2 Consultorios Veterinarios	1-un cajón por cada 60.00 m2	
3.18 EDUCACIÓN		
3.18.8 Asesorías académicas	1-un cajón por cada 45.00 m2	

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

SEXTO.- EN CUANTO A LA APLICACIÓN DE LA ZONA DOT.- Conforme al Artículo 4 Fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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. Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

ARTÍCULO 73. *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:*

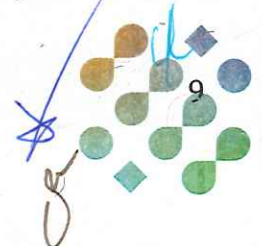
I. *Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.*

Gobierno
de
Monterrey
2021-2024

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

5257

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

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

SÉPTIMO.- El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

OCTAVO.- 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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

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

NOVENO.- DICTÁMENES EXTERNOS. a) 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 anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del inmueble ubicado en calle Eucalipto N° 400, Colonia Del Prado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 06-043-001, el cual cuenta con una superficie de 2,000.00-dos mil metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso de suelo ni la construcción ni el uso de edificación, para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias relativas al Uso de Suelo, Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

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

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

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano

5258

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

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

NOVENO. Expídase la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

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



Gobierno de
Monterrey
2021 - 2024

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

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

VNB/VIP/Macs/Gim/Gaur

Lo que notifico a Usted, por medio de este Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] y quien dijo ser [REDACTED] y se identificó con [REDACTED] el interesado IFE; siendo las 10:06 horas del día 30 del mes Mayo del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Angelina Jiménez
CREDENCIAL OFICIAL No 72144
FIRMA: _____

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: [REDACTED]
IDENTIFICACION OFICIAL [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]