



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. 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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

**INSTRUCTIVO**

**A BAMBOO DE LA LAGUNA, S.A.P.I. DE C.V.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES  
EN:** [REDACTED]

**PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000183-22, 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 15-quince días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

**VISTO**, el expediente administrativo L-000183-22, formado con motivo de la solicitud presentada por el [REDACTED], ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **BAMBOO DE LA LAGUNA, S.A.P.I. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE VICENTE RIVA PALACIO, NUMERO 352, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, e identificado con el expediente catastral No. **(70) 05-024-014**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS (PERMITIDOS Y CONDICIONADOS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,266.38 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-000183-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

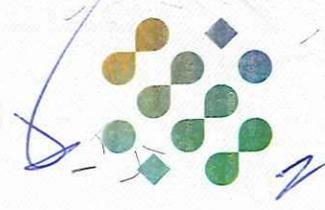
**PRIMERO.** Que el [REDACTED] ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **BAMBOO DE LA LAGUNA, S.A.P.I. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE VICENTE RIVA PALACIO, NUMERO 352, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, e identificado con el expediente catastral número **(70) 05-024-014**, 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 Y SERVICIOS (PERMITIDOS Y CONDICIONADOS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,266.38 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:

Handwritten initials and marks on the left side of the page.

Handwritten signature in blue ink on the right side of the page.

Monterrey  
1981 - 2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano



**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 y escrito libre correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para: Habitacional (Multifamiliar), Comercio y Servicios (permitidos y condicionados), en el predio identificado con número de expediente catastral 05-024-014, ubicado en calle Vicente Riva Palacio, número 352, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y fracción II inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I, y 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 236-doscientos treinta y seis, en la ciudad de Torreón, Distrito Judicial y Notarial de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza, a los 22-veintidós días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, ante el licenciado Jesús de León Tello, Titular de la Notaria Pública Número 34-treinta y cuatro, en ejercicio en ese Distrito, registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 8032, Volumen 312, Libro 322, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós, boleta 25411948, libro 552244, escritura 236.
- Presenta copia de instructivo y plano de antecedente fusión de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el número de expediente S-092/2022, oficio número 19866/SEDUSO/2022, en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, emitió la fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 05-024-014 con superficie 649.74 metros cuadrados y 05-024-098 con superficie de 616.64 metros cuadrados; ubicados frente a la calle Vicente Riva Palacio, para quedar en uno (01) con superficie total de 1,266.38 metros cuadrados.

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 del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta Escritura número 334-trescientos treinta y cuatro, en la ciudad de Torreón, Distrito Judicial y Notarial de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza, a los 09-nueve días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, ante el licenciado Jesús de León Tello, Titular de la Notaria Pública Número 34-treinta y cuatro, en ejercicio en ese Distrito, en la cual se constituye la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, S.A.P.I. de C.V., a la que denominan BAMBOO DE LA LAGUNA, S.A.P.I. de C.V.



OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

- Presenta carta poder simple de fecha 27-veintisiete de julio del año 2022-dos mil veintidós, a favor de [REDACTED] en la cual se le otorga poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que, en nombre de [REDACTED] tramite y gestiones ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible las licencias para el predio ubicado en Vicente Riva Palacio, número 352, en el Centro de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] número de identificación [REDACTED] apoderado legal.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C. [REDACTED] número de identificación [REDACTED] apoderada.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] número de Identificación [REDACTED] testigo.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] número de Identificación [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 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey

**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 la calle Vicente Riva Palacio, número 352, en el Centro Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-024-014.
- Presenta pago de derechos correspondiente con número de folio 3170000028227, fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, para el 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 del Suelo de Monterrey.

**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. -**

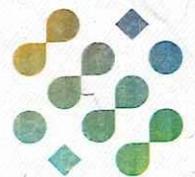
Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar), COMERCIO y SERVICIOS (permitidos y condicionados) los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.



Gobierno

Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar), COMERCIO y SERVICIOS (permitidos y condicionados) los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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



Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II 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 relativo al pago del impuesto predial 2023, para la solicitud de autorización de la de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para: Habitacional (Multifamiliar), Comercio y Servicios (permitidos y condicionados) en el predio ubicado en la calle Vicente Riva Palacio, número 352, identificado con el expediente catastral 05-024-014

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 del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio

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.

**VI. 4 fotografías exteriores del predio.**

Presenta 8-ocho fotografías exteriores e interiores del predio, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.**

- Presenta oficio número 1414-C/1105 de fecha 14-catorce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL.



OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

- Presenta oficio número 401.12C.5.292/2022 de fecha 12-doce de octubre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección del Centro INAH Nuevo León.

**VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.**

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**3. Otros documentos:**

- Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de Servicios de la Comisión Federal de Electricidad, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Allega cd con el proyecto en digital.

**4. No presenta antecedente el inmueble ubicado en calle Vicente Riva Palacio No. 352, Centro de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral 05-024-014.**

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 el [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada **BAMBOO DE LA LAGUNA, S.A.P.I. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE VICENTE RIVA**



**PALACIO, NUMERO 352, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON,** e identificado con el expediente catastral No. **(70) 05-024-014**, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS (PERMITIDOS Y CONDICIONADOS)**, respecto del predio con expediente catastral 05-024-014, 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 05-024-014, 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

**1.- COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL.**

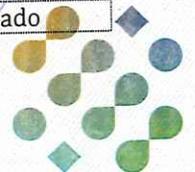
De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** inserto en una zona **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, en la cual los Usos solicitados son los siguientes:

GRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS</b>	
2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas.	Permitido
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Condicionado
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Condicionado
2.2.14 Mercerías.	Condicionado
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas videojuegos.	Condicionado
2.2.16 Ópticas.	Condicionado
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Condicionado
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Condicionado
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Condicionado



OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	Permitido
3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	Permitido
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	Condicionado
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
3.5.5 Salas o Centros de Espectáculos	Permitido
3.5.7 Video clubes	Condicionado
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS</b>	Condicionado
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Condicionado
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>	Condicionado
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>	Condicionado
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Condicionado
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Condicionado
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	Permitido
3.10.1 Consulados y Embajadas	Condicionado
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	Permitido
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Condicionado
3.14.7 Estudio de grabación	Condicionado
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
<b>3.15 SALUD</b>	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	Condicionado
3.16.1 Asilos de ancianos	Condicionado
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
<b>3.18 EDUCACIÓN</b>	Condicionado
3.18.1 Jardín de Niños	Condicionado
3.18.2 Primarias	Condicionado
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.4 Preparatoria	Condicionado
3.18.8 Asesorías académicas	Condicionado



3.18.9 Centros de actualización profesional	Condicionado
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Condicionado
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.2 Biblioteca, Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, restauración /Curadurías de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, centros culturales	Permitido

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

Para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos:

**I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien 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, suelo, 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 por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

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

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 ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL.

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 05-024-014, le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficies a dictaminar: 1,266.38		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,013.10
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre*	Libre*
AREA LIBRE	0.20	253.28
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	126.63
N° de Niveles Máximo	(+) 12 niveles	
Altura máxima por Nivel	4.00 ml	
DENSIDAD	D-12	150 VIV/Ha.

\*En el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberá aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamento correspondiente.

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.

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..."



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..."

Asimismo, el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala:

"Los predios que cuenten con una 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.**

(...)

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."

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

El **artículo 78** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente."

### 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.

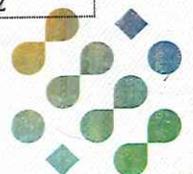
GIRO ESPECIFICO	Estacionamiento	UBS: unidad básica de servicio
<b>1.1 VIVIENDA</b>		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	1	vivienda
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS</b>		

10/17



OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas.	35	M2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
2.2.1 Accesorios y Regalos.	35	M2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	35	M2
2.2.4 Artículos deportivos.	35	M2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	35	M2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	35	M2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	35	M2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	35	M2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	35	M2
2.2.14 Mercerías.	35	M2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta películas y videojuegos.	35	M2
2.2.16 Ópticas.	35	M2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	35	M2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>		
3.1.1 Agencias de viajes	60	M2
3.1.2 Alquiler de Ropa	60	M2
3.1.5 Cerrajerías	60	M2
3.1.6 Cibercafés	60	M2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	30	M2
3.1.9 Estudios fotográficos.	60	M2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	60	M2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	60	M2
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>		
3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	30	M2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	35	M2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	35	M2
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	15	M2
3.4.7 Taquerías	15	M2
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>		
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	15	M2
3.5.5 Salas o Centros de Espectáculos	15	M2
3.5.7 Video clubes	25	M2
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS</b>		
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	25	M2
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>		
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	2	cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	4.5	cuarto
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>		
3.9.1 Bancos; Caja de ahorros y Servicios financieros.	15	M2



3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	15	M2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	45	M2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	45	M2
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>		
3.10.1 Consulados y Embajadas	45	M2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	45	M2
3.10.3 Oficinas	45	M2
3.10.4 Organismos descentralizados	45	M2
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
3.11.1 Casetas de vigilancia		No aplica
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>		
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados		No aplica
3.14.7 Estudio de grabación	45	M2
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	45	M2
<b>3.15 SALUD</b>		
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1	consultorio
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>		
3.16.1 Asilos de ancianos	150	M2
3.16.3 Guarderías	150	M2
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	200	M2
<b>3.18 EDUCACIÓN</b>		
3.18.1 Jardín de Niños	1.5	aula
3.18.2 Primarias	215	M2
3.18.3 Secundarias	215	M2
3.18.4 Preparatoria	70	M2
3.18.8 Asesorías académicas	45	M2
3.18.9 Centros de actualización profesional	0.5	aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	45	M2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	20	M2
3.18.12 Escuelas de educación especial	3	aula
<b>3.19 CULTURA</b>		
3.19.2 Biblioteca, Hemerotecas	120	M2
3.19.3 Galerías de arte, restauración /Curadurías de arte	85	M2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, centros culturales	85	M2

#### 4. 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-ochocientos metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.



Con lo mencionado con anterioridad y para el caso de que el predio se encuentre en dicho supuesto, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

*"ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:*

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.*
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.*
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.*
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.*
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.*
- VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.*
- VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.*
- 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."*

**5.- ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL.**

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 210, fracción XII, párrafo décimo, de la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice:

*"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: (...)*

*XII.-(...)*

*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..."*



## 6. 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.

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 **(70) 05-024-014**, el cual cuenta con una superficie de **1,266.38 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 Y SERVICIOS (PERMITIDOS Y CONDICIONADOS)**, en el inmueble ubicado en la **CALLE VICENTE RIVA PALACIO, NUMERO 352, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el expediente catastral número **(70) 05-024-014**, que cuenta con una superficie de **1,266.38 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:

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



OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

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 COS. 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 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"*.



Monterrey  
2021 2024



OFICIO No. : SEDUSO/23260/2023  
EXP. ADM: L-000183-22

**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 FINACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR), COMERCIO Y SERVICIOS (PERMITIDOS Y CONDICIONADOS)**, 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**  
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/VIEP/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 10:00 horas del

día 16 del mes de junio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelina 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.



