



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-USDS-000084-23-03

**INSTRUCTIVO**

Al [redacted] 1  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: DIEGO DÍAZ  
[redacted] 2 MONTERREY,  
NUEVO LEON.  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000084-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 14/catroce de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
----VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000084-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 25 veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por el [redacted] 1 propietario del inmueble ubicado en la [redacted] 2 Monterrey, Nuevo Leon, e identificado con el expediente catastral No. [redacted] 3 solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**, para **MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, con beneficios de la Zona Orientada al Transporte "DOT", para el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo s/n, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 3 y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,194.35 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió



**RESULTANDO**

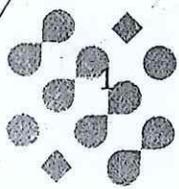
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**, para **MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, con beneficios de la Zona Orientada al Transporte "DOT", para el inmueble ubicado en [redacted] 2 en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [redacted] 3 presentada por el propietario del predio solicitado.

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:

11326

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



**I y II. Incisos a). - Solicitud correspondiente.**

\* Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para comercio (Locales comerciales y Servicios agrupados) y Multifamiliar (Departamentos), en modalidad DOT, ubicado en [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311 fracciones I y II, incisos a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I y II Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.**

\* Para acreditar la propiedad, presenta Escritura Pública Número 31,692-treinta y un mil seiscientos noventa y dos, de fecha 31- treinta y uno de agosto del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado: la cual contiene un Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, mediante la cual el [redacted] compra el inmueble que nos ocupa; escritura registrada ante la Dirección de Registro Público, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted] de fecha 21-veintinueve de marzo de 2012-dos mil doce.

\* 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 y la licencia de uso de suelo, 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.

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

**I y II Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica.**

\* Presenta como identificación, copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] (propietario).

\* Presenta Carta Poder Simple de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. [redacted] en su carácter de propietario, del predio ubicado en la calle [redacted] en el municipio de Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral [redacted] mediante el cual otorga un poder a favor de la [redacted], para que a su nombre tramite y gestione ante esta Secretaría, factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para el predio antes citado.



Gobierno de  
Monterrey  
2021-2024

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



OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-000084-23-03

- \* Presenta como identificación, copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C [REDACTED] (gestor).
- \* Presenta como identificación, copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] (testigo).
- \* Presenta como identificación, copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] (testigo).

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

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

- \* Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- \* Presenta Comprobante de pago de derechos municipales con número de folio 3710000011502 de fecha 26-veintiseis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de Ingreso de Tramite para Información de Factibilidad y Lineamientos.
- \* Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, incisos d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I Incisos 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 Solicitud oficial y Plano en formato oficial para el trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Comercio (Locales comerciales y Servicios agrupados) y Vivienda Multifamiliar (Departamentos), con el contenido del mismo (plano de localización y ubicación del predio, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, incisos 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.**

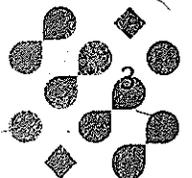
- \* Presenta Comprobante de pago de derechos municipales con número de folio 3710000011502 de fecha 26-veintiseis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de Ingreso de Tramite para Información de Factibilidad y Lineamientos.

Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
EFICIENTE Y SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano S

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- \* Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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 Comprobante de Pago del impuesto predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés, referido con el número de Folio 344D-25338, de fecha de pagado 25-veinticinco de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, en relación al predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-095-016, ubicado en la calle Melchor Ocampo s/n, en el municipio de Monterrey N.L.

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

### 2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo 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;
- III. Croquis de ubicación del predio;
- 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 la fracción I incisos a), d), f), y en la fracción II incisos a), e), y d), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León

- II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;  
No aplica, toda vez que no cuenta con antecedentes del predio.

### 3. OTROS DOCUMENTOS.

- \* Anexa 8-ocho Fotografías del inmueble (4-cuatro interiores y 4-cuatro exteriores).
- \* Presenta como Comprobante de domicilio para efectos de oír y recibir notificaciones, copia de Recibo para pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, con la dirección de [REDACTED] 2 [REDACTED] Monterrey Nuevo León, expedido por Agua y Drenaje de Monterrey en fecha de mayo de 2023-dos mil veintitrés.





OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-000084-23-03

\* Allega cd con información del Terreno en digital.

Que el expediente 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 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 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 c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 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 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 CENTRO** dando frente a la calle [REDACTED] en una Zona Clasificada como **CMI- CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para **1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)** y para **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotés, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada.); 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taqueñas, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas,

de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia), se consideran como **PERMITIDOS**.

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.

**TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** (frente a la Calle [redacted]). 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 [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	1,194.35 m2	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	895.76
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	4180.23
ÁREA LIBRE	0.25	298.59
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	179.15
N° de Niveles (Máximo)	Hasta 10-niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	
Densidad Bruta	120 viv./ha.	
Densidad Neta	*160 viv/ha	

Así mismo resulta aplicable lo señalado en el artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "**ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.**"

\*Para la zona de CMI-Corredor de Mediano Impacto, donde se encuentra el predio que nos ocupa, le corresponde una densidad bruta de 120 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



Gobierno de  
Monterrey  
2021-2024



OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-000084-23-03

punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 120 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 160 viviendas por hectárea.

Ahora bien, para la superficie que se ubica fuera del área de influencia de 50-cincuenta metros se le aplica la densidad de la zona, donde de acuerdo al Plano de Densidades E06C, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, le corresponde una Densidad Alta D12, de acuerdo a lo siguiente: Densidad Bruta 150 viv./ha.; \*\* Densidad Neta 200 viv./ha.

\*\*Para la superficie que se ubica fuera del área de influencia de 50-cincuenta metros del CMI-Corredor de Mediano Impacto, donde se encuentra el predio que nos ocupa, le corresponde una densidad bruta de 150 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 120 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 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..."

**ARTICULO 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.

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.



**CUARTO.- ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CENTRO:** 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 le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1-un cajón por vivienda
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1-un cajón por cada 30.00 m2

\*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.

**QUINTO.- 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, se define a la Zona DOT, de la siguiente manera: *"Zona DOT: 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 Ecovia, 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.*
- 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.*





OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-000084-23-03

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.

**El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano 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.

**SEXTO.- 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..."

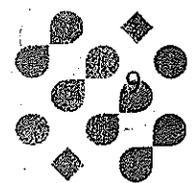
A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

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

Gobierno de Monterrey  
**DICTAMENES EXTERNOS.**  
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
CONTACTO Y EFICIENCIA  
Secretaría de Desarrollo Urbano

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



**a) Protección Civil.**

Deberá presentar los lineamientos en materia de seguridad para el uso que pretenda emitido por 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 y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO** para **MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** y para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble conformado de una superficie de 1,194.35 metros cuadrados, ubicado en la calle [REDACTED] del municipio de Monterrey, Nuevo León, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y con número de expediente administrativo [REDACTED]

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El 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:

1. 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.
2. 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.
3. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Plan de Desarrollo Urbano y Reglamentos aplicables, el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
4. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
5. 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 San Jerónimo.

Gobierno  
de

Monterrey  
2023 2024

10



OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-000084-23-03

6. 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.

7. 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.

8. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.

9. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos Nuevo León A.C. de acuerdo con la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.

10. Se analizará de acuerdo al proyecto sobre la presentación o no del **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

11. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

12. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

13. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.

14. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

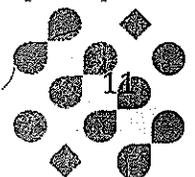
15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

16. Deberá solicitar 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.

17. 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, P.F.C.C., etc.).

Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL Y EFICIENTE DE LA CIUDAD DE MONTERREY  
**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



18. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.

19. Al momento de solicitar la Licencia de uso de suelo deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, para proyectos que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor a 1,500 m<sup>2</sup>-mil quinientos metros cuadrados y demás requisitos establecidos en el artículo 311 Fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

20. Deberá de dar cumplimiento con el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

21. Deberá dar cumplimiento al artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

22. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación.

**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



Gobierno  
de

Monterrey  
2021-2024

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



Gobierno de  
—  
Monterrey

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/25475/2023  
EXP. ADM: L-000084-23-03

declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**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, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de  
—  
Monterrey  
2021 - 2024

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

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

**ARQ. VANESSA (VIDA) STEELE SALINAS**

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

La que notifica a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [Redacted] en su carácter de [Redacted] siendo las 15 horas del día 15 del mes de 02 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanessita Beltrán Maldonado

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 213578

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [Redacted]

FIRMA [Redacted]

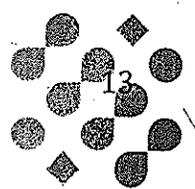
IDENTIFICACION [Redacted]



Gobierno de  
—  
Monterrey  
2021 - 2024

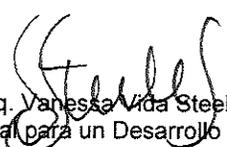
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000084-23-03
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de inscripción Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 4: 2. Domicilio Página 5: 2. Domicilio Página 6: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 10: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 13: 1. Nombre, 5. Firma autógrafa, 6. Número de OCR (Credencial de Elector)
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.