



OFICIO No.18455/2022

EXP. ADM. No. L-000001-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[REDACTED]

Presente.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós. -----

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría por el C. [REDACTED], el día 04-cuatro de febrero del año que transcurre, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la A [REDACTED] [REDACTED], identificado con el expediente catastral número [REDACTED], con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (RESTAURANTE, BAR, HOTEL 4 ESTRELLAS Y MAS Y HOTEL DE 3 ESTRELLAS Y MENOS)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 1, 517.33 m².

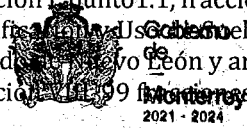
Una vez analizadas las constancias anexadas y que por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000001-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

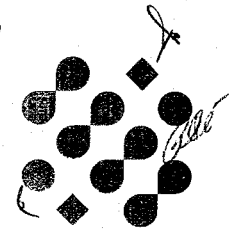
1. El día 04-cuatro de febrero del presente año, quedó registrada la solicitud de manera formal.
2. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que cumple con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables; y

CONSIDERANDO

I. 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), b) y c), 148 fracciones I y II, 308 fracciones I y II, 309 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción I a III, 14 fracción I, punto 1.1, fracción II, punto 2.3 y fracción III, puntos 3.4 y 3.8, 15 fracción I a III, 139, 156 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del 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 X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción I, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



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



II. Que esta autoridad, para determinar la **FACTIBILIDAD** del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables.
- c. Por otra parte, de conformidad con lo señalado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el mismo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la cual los usos solicitados para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, **COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** Y **SERVICIO (3.4.5 RESTAURANTE, 3.8.4 HOTEL 4 ESTRELLAS Y MAS Y 3.8.4 HOTEL DE 3 ESTRELLAS Y MENOS)**, son considerados como **PERMITIDOS**, y el uso solicitado para **SERVICIO (3.4.1 BAR)**, es considerado como **CONDICIONADO**, por lo anterior, resultan **FACTIBLES** los usos solicitados. Determinándose de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa una **densidad bruta de 150 Viviendas por hectárea**, 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 autorizara la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75-cero puntos setenta y cinco."*; resultando entonces de la siguiente manera: Densidad bruta **150** viviendas por hectáreas/**0.75(factor)**, que da como resultado la **densidad neta de 200 viviendas por hectárea**.

III. Ahora bien, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se procede a señalar los lineamientos generales de diseño y demás aplicables al predio que nos ocupa, para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, **COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** Y **SERVICIO (RESTAURANTE, BAR, HOTEL 4 ESTRELLAS Y MAS Y HOTEL DE 3 ESTRELLAS Y MENOS)**, por lo que al hacer la revisión del proyecto se determinan los siguientes:

Superficie a dictaminar: 1,517.33 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,137.99
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00 veces la superficie del predio	15,173.30
ÁREA LIBRE	0.25	379.34
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	227.59
Nº de Niveles Máximo	más de 12 niveles	

IV.- De acuerdo a la información de la Dirección de Planeación y Estacionamiento, tenemos que para el Distrito Urbano CUMBRES, donde se ubica el inmueble que nos



Gobierno
del Estado de
Coahuila
Monterrey
2021 - 2024

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



ocupa, debe cumplir con el siguiente:

GIRO ESPECÍFICO	CAJONES/UNIDAD
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por VIVIENDA
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados	1 cajón por cada 20.00 m ²
3.4.1 Bar	1 cajón por cada 10.00 m ²
3.4.5 Restaurante	1 cajón por cada 10.00 m ²
3.8.3 Hotel 4 estrellas y más	1 cajón por cada 3 HABITACIONES
3.8.4 Hotel 3 estrellas y menos	1 cajón por cada 3 HABITACIONES

V. Además de lo anterior, se deberá cumplir con lo señalado por el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación que a la letra dice: "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 tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, 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." Así como lo que textualmente refiere el artículo 48 del citado Reglamento de Zonificación que establece: "ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos: I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle. II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas."

De igual forma, deberá dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 44 del Reglamento referido, que dice: "ARTÍCULO 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

Que conforme al artículo 28 del mencionado Reglamento de Zonificación, señala: "ARTÍCULO 28. Para los efectos Legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

VI. Es relevante mencionar, en cuanto al estudio del uso señalado como **CONDICIONADO (3.4.1 BAR)**, que en su momento, deberá cumplir con lo que menciona el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, señala: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos de destino del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y tendencias complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda



evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; ..."; de esta manera, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 de dicho Reglamento de Zonificación que señala: "ARTÍCULO 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. Predominancia: En una distancia mínima de 100-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 deberá 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 se 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 emita 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 avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

De esta manera considerando lo indicado para usos condicionados en los términos descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión, se encuentra en una zona clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, por lo tanto, son aplicable solamente las fracciones II al IV, a los cuales deberá dar cabal cumplimiento.

VII. Que el pago por concepto de derechos fue efectuado en su totalidad dentro del plazo legalmente establecido, por lo que, al contar con los fundamentos legales que sustentan la emisión del presente acuerdo, 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; la suscrita Secretaria, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el presente, se declara procedente la **FACTIBILIDAD**, para los usos de suelo de **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (RESTAURANTE, BAR, HOTEL 4 ESTRELLAS Y MAS Y HOTEL DE 3 ESTRELLAS Y MENOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED], el cual tiene una superficie de 1,517.33 metros cuadrados, y por ende, se emiten los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO**, descritos en el cuerpo de la presente resolución.



La presente factibilidad y fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, no constituyen



autorización alguna de uso de suelo, ni genera derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa. Y conforme a lo señalado por el Artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos referida, las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento.

TERCERO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. 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.

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

SEPTIMO. Previo al pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024



Monterrey 2019 21 4

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

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA Oficina del Secretario

ARQ. MARIO IBARRA MALDONADO
C. DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. RAÚL CARVAJAL TALAMANTES
C. DIRECTOR PARA UN DESARROLLO COMPACTO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo

las 13:10 horas del día 25 del mes de Abril del 2022

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingrida Nuñez
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 32144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN _____

