



Gobierno
de
Monterrey

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.18500/2022
EXP. ADM. No. L-000053-22

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

INSTRUCTIVO

A LA 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 08-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría por la C. [REDACTED], el día 29-veintinueve de marzo del año que transcurre, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] e identificado con el expediente catastral N° [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, TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 350.00 m2.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000053-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

1. El día 29-veintinueve de marzo 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), 148 fracción I, 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 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.

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

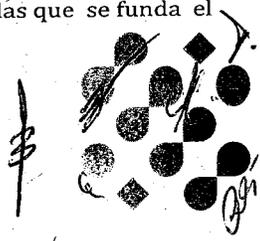
a. Cumple con su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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

0189



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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, es considerado como **PERMITIDO**, por lo que, resulta **FACTIBLE** el mismo. 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 95 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."*; resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta **95 viviendas por hectáreas** dividido entre el **0.75(factor)**, da como resultado la **densidad neta aplicable de 126.66 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)**, por lo que al hacer la revisión del proyecto se determinan los siguientes:

Superficie a dictaminar: 350.00 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	262.50
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 veces la superficie del predio	875.00
ÁREA LIBRE	0.25	87.50
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13	45.5
Nº de Niveles Máximo	06 niveles	

IV.- Del análisis de estacionamiento, tenemos que para el Distrito Urbano VALLE VERDE, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplir con el siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2. Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2 cajones por vivienda



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

[Handwritten signatures and initials]



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."

VI. 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 Secretaría, emite el siguiente:

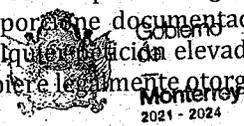
ACUERDO

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 el uso de suelo de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE, TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral N°. [REDACTED], el cual tiene una superficie de 350.00 metros cuadrados, y por ende, se emiten los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO**, descritos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO. 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 apercebir 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.

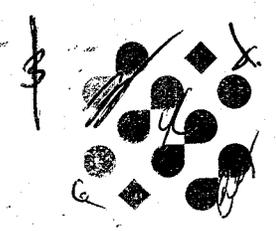
CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento 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 licencia elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiera legalmente otorgado.



Monterrey 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, PRODUCTIVO Y EFICIENTE del Desarrollo Urbano Sostenible

0190



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



Gobierno de
Monterrey
2021 - 2024

Laura
LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Mario
**DIRECCION GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

Raúl
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 10 horas del día 26 del mes de Abril del 2022

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Maria Nunez
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETÉ 72144

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

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y 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.