



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre. 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/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

INSTRUCTIVO

**A PROEFICIENCY, S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES**

EN: [REDACTED]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000003-22, 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 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000003-22, formado con motivo de la solicitud presentada por la [REDACTED] ostentada como representante legal de la persona moral denominada **PROEFICIENCY, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC, NUMERO 301, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el expediente catastral número **(70) 15-153-002**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **720.38 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-000003-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

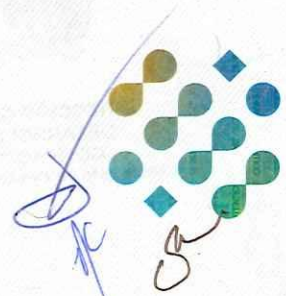
PRIMERO. Que la C. [REDACTED] ostentada como representante legal de la persona moral denominada **PROEFICIENCY, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC, NUMERO 301, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el expediente catastral número **(70) 15-153-002**, presenta solicitud oficial y escrito libre, a través de los cuales se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **720.38 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:

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 e) y fracción II, inciso a). - Solicitud correspondiente. -

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



ELIMINADO: 1 Nombre. 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.

OFICIO No. : SEDUSO/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

- Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para desarrollo de proyecto HOTEL de 3 Estrellas, respecto del predio ubicado en la avenida Chapultepec, número 301, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 15-153-002, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e) y fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Fracción I, inciso b). – Acreditación de la propiedad o posesión. -

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,282-veintidos mil doscientos ochenta y dos, de fecha 10-diez de mayo de 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a favor de la sociedad denominada "PROEFICIENCY", S.A. DE C.V., registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5621, Volumen 309, Libro 225, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta copia simple de acta y copia certificada de plano de Rectificación de Medidas con sello del Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, con inscripción Número 238, Volumen 25 Libro 5, Sección de Actas Aclaratorias y Ratificaciones, de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2006-dos mil seis.

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.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número [REDACTED], de fecha 22-veintidós de septiembre de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ignacio Sánchez Reynoso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 1- uno de la Villa de Tonalá, Jalisco; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V., y el otorgamiento de poderes entre otros a los C.C. [REDACTED] inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Jalisco, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 33520*1, con fecha 22-veintidós de enero de 2007-dos mil siete.
- Presenta Carta Poder Simple firmada en original, de fecha 30-treinta de mayo de 2023-dos mil veintitrés, mediante la cual, la C. [REDACTED] como apoderada de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V., propietaria del predio ubicado en la avenida Chapultepec, número 301, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 15-153-002, otorga poder a favor de Raymundo Martínez Orozco, nombrando como testigos a los C.C. [REDACTED]



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

2/12

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



OFICIO No. : SEDUSO/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral con número [REDACTED] a nombre de la C. [REDACTED] (apoderada de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [REDACTED] a nombre del C. [REDACTED] (gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [REDACTED] a nombre del C. [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [REDACTED] a nombre del C. [REDACTED] (testigo).

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

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 avenida Chapultepec, número 301, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 15-153-002.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000068004, de fecha 11-once de febrero de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico.

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 y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

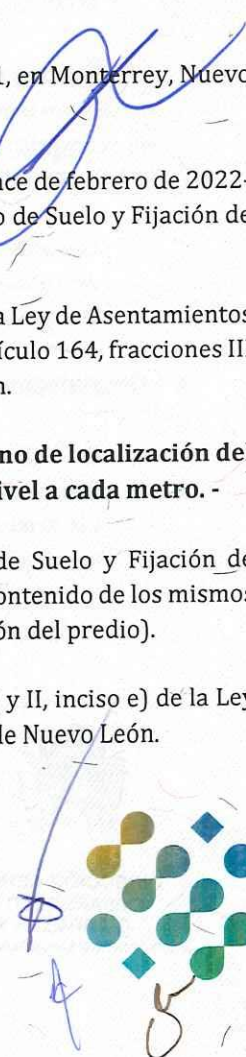
E) Fracción I, inciso e) y fracción II, inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. -

- Presenta juego de planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (Hotel de 3 estrellas) con contenido de los mismos (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curva de nivel y ubicación del predio).

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



F) Pago de derechos correspondientes.



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

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

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

- Presenta copia simple del recibo con folio 230901, con fecha de pagado 05-cinco de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 15-153-002, ubicado en la avenida Chapultepec, número 301, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

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 y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 164, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. **Solicitud Oficial;**
- II. **Plano o constancia de antecedente del predio, si lo hubiere;**
- III. **Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. **El pago de derechos municipales respectivo.**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos, 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.

3. Otros documentos:

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección Boulevard Díaz Ordaz, número 338, colonia PROTEXA, en Santa Catarina Nuevo León, expedido por la CFE-Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al período facturado del 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés al 24-veinticuatro de abril de 2023-dos mil veintitrés.
- Allega cd con información escaneada en PDF y archivo del polígono en AutoCad (.dwg)
- Presenta 8-ocho fotografías del Predio, (4 exteriores y 4 interiores).





OFICIO No. : SEDUSO/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

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 la C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **PROEFICIENCY, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC, NUMERO 301, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el expediente catastral número **(70) 15-153-002**, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

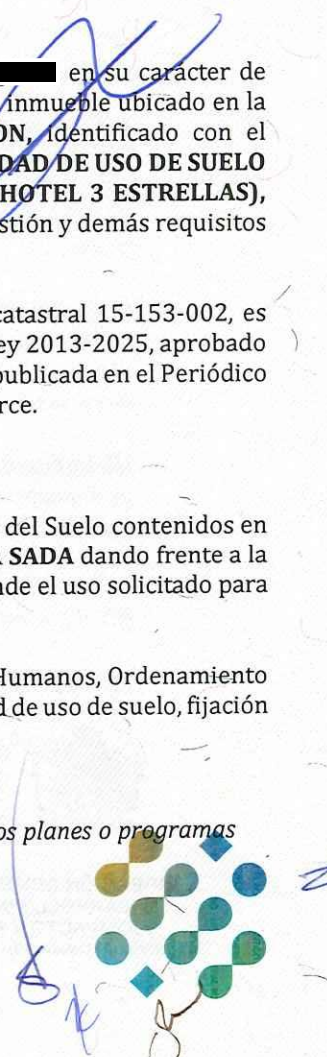
TERCERO. Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral 15-153-002, es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quinze de agosto de 2014-dos mil catorce.

1.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 D** 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 SUR, DISTRITO GARZA SADA** dando frente a la avenida Chapultepec en una Zona Clasificada como **CMI- CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **SERVICIO (3.8.4 HOTEL de 3 estrellas)** se considera como **CONDICIONADO**.

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 son los siguientes:

- Gobierno de Monterrey
- "I. La factibilidad de uso de suelo:*
- a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.*



II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico."

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

"Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:

(...)

II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente 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;"

Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala lo siguiente:

"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: *En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.*

II. Contaminación: *No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;*

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

IV. Seguridad: *Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.*



6/12



OFICIO No. : SEDUSO/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

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."

Considerando lo indicado, respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente 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 indicada como **C.M.I. CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables los **requerimientos I, II, III Y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, una vez que solicite el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I.- Predominancia, II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.

2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO.

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 70) 15-153-002, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	720.38 m ²	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M ²
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	540.285
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	2521.33
ÁREA LIBRE	0.25	180.095
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	108.057
N° de Niveles (Máximo)	10.00 niveles	
Altura de Nivel	4.00 mts.	

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 construable 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.



Monterrey
2021 2024

7/12



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.

“ARTÍCULO 28.- Para 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 objetivo de salvaguardar los usos habitacionales.”

“ARTÍCULO 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros...”

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

“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.”

3.- ESTACIONAMIENTO DISTRITO GARZA SADA.

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 ESPECÍFICO		CAJONES
SERVICIO	3.8.4 Hotel 3 estrellas o más	1 cajón por cada 3 habitaciones

*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 cantidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.





OFICIO No. : SEDUSO/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

4.- ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL.

En caso de no justificar encontrarse dentro de un fraccionamiento aprobado, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 212, fracción III, de la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mismo que a la letra dice:

"Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

(...)

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones..."

5. ALINEAMIENTO VIAL.

El 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 lo tanto;

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

5. DICTAMENES EXTERNOS

Protección Civil.

- Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por la dirección de protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Por todo lo 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, artículo 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 SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número **(70) 15-153-002**, el cual cuenta con una superficie de **720.38 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



Monterrey
2021 2024

ACUERDA

9/12

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

6603

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC, NUMERO 301, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el expediente catastral número **(70) 15-153-002**, que cuenta con una superficie de **720.38 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:

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 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".
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

10/12



OFICIO No. : SEDUSO/23954/2023
EXP. ADM: L-000003-22

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 contenga el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interposita



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 apereibir 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".

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 FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, 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

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/VJPP/NGCG/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 11:30 horas del

día 07 del mes de Agosto del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelina Nuñez

FIRMA

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACION [REDACTED]