



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/24172/2023
EXP. ADM: L-000015-22

INSTRUCTIVO

**CIA. INMOBILIARIA EMCOR S.A.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES
EN: AVE. [REDACTED]**

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000015-22, 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 11-once días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000015-22, formado con motivo de la solicitud presentada por la C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CIA. INMOBILIARIA EMCOR S.A.**, esta última en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-185-022**, 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 4 Estrellas)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **934.75 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-000015-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que la C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **COMPañÍA INMOBILIARIA EMCOR S.A.**, esta última en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-185-022**, presenta solicitud oficial 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 4 Estrellas)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **934.75 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:



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



6819

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

OFICIO No. : SEDUSO/24172/2023
EXP. ADM: L-000015-22

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. -

- Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para servicio (hotel 4 estrellas), ubicado en la **calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-185-022**, 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 la Escritura Pública Acta número [REDACTED] de fecha 12-doce de agosto del 1965- mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe de la Licenciada Nydia Irma Fabregat de García, en la cual comparecieron la [REDACTED] (vendedor) y el [REDACTED], delegado de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA EMCOR, S.A (comprador)**, de la Finca marcada con el No. 195, de la calle Padre Mier Poniente, con superficie de 1,163.44 m2. Lo anterior Inscrito bajo el número [REDACTED]

Así mismo, presenta copia simple del Plano en el cual la entonces Dirección de Tramitación de Permisos de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado, en fecha 7-siete de febrero de 1983- mil novecientos ochenta y tres, aprobó la división de un inmueble resultando 2 porciones uno con superficie de 191.29 m2 y otro con superficie de 934.75 m2, lo anterior dentro del expediente número 177/1983. Plano Inscrito bajo el número 1744, volumen 166, libro 5, Duplicado, sección Gran Propiedad, unidad Monterrey de fecha 20-veinte de abril de 1983- mil novecientos ochenta y tres.

Presenta escrito dirigido al Director de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la cual se solicita la aclaración a la escritura 874-ochocientos setenta y cuatro, de fecha 12-doce de agosto del 1965- mil novecientos sesenta y cinco, Inscrito bajo el número 1744, volumen 166, libro 5, sección "A" Gran Propiedad, unidad Monterrey de fecha 19-diecinueve de octubre de 1965- mil novecientos sesenta y cinco, toda vez que por un error involuntario dentro del cuerpo de la escritura el nombre de la compradora "Inmobiliaria EMCOR, S.A." es incorrecto, siendo el nombre correcto "Cia. Inmobiliaria EMCOR, S.A.", pasada ante la fe del Lic. José Luis Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 97, quedando asentado en el Libro de Acta fuera de Protocolo bajo el número 097/116198/17, de fecha 16-dieciséis de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y debidamente inscrita en el



Handwritten signatures and initials in blue and brown ink.

Handwritten number 2188 in red ink.



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la emisión 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/24172/2023
EXP. ADM: L-000015-22

Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5366, volumen 119, libro 108, sección auxiliar, unidad Monterrey de fecha 30-treinta de agosto de 2018-dos mil dieciocho.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, 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 29-veintinueve de junio del 1965-mil novecientos sesenta y cinco, en la ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Licenciado Rubén Leal Isla, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 08-ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; la cual contiene la constitución de la sociedad que se denomina "CIA. INMOBILIARIA EMCOR" S.A.,

Presenta copia simple de escritura pública notariada número [REDACTED] de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado José Roberto Hinojosa Barragán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 01-uno, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en la cual comparece la señora [REDACTED] en su carácter de delegado especial de CIA. INMOBILIARIA EMCOR, SOCIEDAD ANÓNIMA ocurre a protocolizar un acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual, en el orden del día entre otros puntos se acordó designar como ADMINISTRADOR ÚNICO de la Sociedad a la señora [REDACTED] otorgándosele diversas facultades y poderes, entre los cuales, se encuentra Poder General para Actos de Administración. Escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número 6321, en fecha 19-diecinueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho.

Presenta Carta Poder Simple firmada en original de fecha 13-trece de enero del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la C. [REDACTED] como apoderada de la sociedad denominada "CIA INMOBILIARIA EMCOR" S.A., propietario del predio ubicado en la calle Padre Mier Poniente N°195, Zona Centro, N.L., identificado con el número de expediente catastral 70)01-185-022; otorga poder a favor de la C. [REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para factibilidad y fijación de lineamientos de Generales de Diseño Arquitectónico, nombrando como testigos a la C. [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (Anerado de la sociedad denominada "CIA. INMOBILIARIA EMCOR" S.A.) con código de identificación [REDACTED]

Presenta copia simple de pasaporte a nombre de la C. [REDACTED] (Gestor) con número [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (Testigo) con código de identificación [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (Testigo) con código de identificación [REDACTED]



Gobierno
de
Monterrey

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

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

3/11

6820

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



D) Fracción I, inciso d) y f) y fracción II, incisos d) y e). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle Padre Mier Poniente número 195, Zona Centro, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 01-185-022.

Presenta copia simple pago de derechos municipales con número de folio 3450000050783 de fecha 03-tres de marzo de 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad y Fijación de lineamientos.

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I incisos d) y f) y fracción II incisos d) y e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y 164, fracciones III y IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta juego de planos correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para **SERVICIO (Hotel 4 Estrellas)**, los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

- Presenta copia simple de Recibo con Folio 344D-27090 con fecha de pagado 14 de marzo del 2023, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral 01-185-022, ubicado en la calle Padre Mier Poniente N° 195, Centro, 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 Factibilidad, de uso de suelo y Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico, siendo los



Gobierno
del Estado de
Nuevo León
2021 2024

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



señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III y IV, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. **Solicitud Oficial;**
- 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 Resultando Segundo número 1 precedente, 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.

En cuanto al requisito contenido en la fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que podrán solicitar la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo cumpliendo con presentar plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

Motivo por el cual, Presenta copia simple de cartulina de fecha 29-veintinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, bajo el número de expediente administrativo TM-000392-18, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 200.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral (70) 01-185-022, ubicado en la calle Padre Mier Poniente N° 195, Centro, Monterrey N. L., por lo que cumple con dicho requisito.

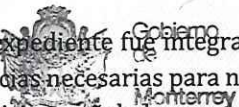
3. Otros documentos:

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de avenida [redacted] expedido por Telmex, Teléfonos de México S.A.B. DE C.V; de fecha 27 mayo del 2023.
- Anexa copia simple de Alineamiento Vial de fecha 10 de octubre de 2019, EXP. ADM.TV No. 000636/19, en el cual "No se prevee la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio".
- Presenta 8 (ocho) fotografías exteriores y 5 (cinco) fotografías interiores del predio.
- Allega cd con información del Polígono en digital.

4. Antecedentes:

- Presenta copia simple de cartulina de fecha 29-veintinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, bajo el número de expediente administrativo TM-000392-18, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, quien autoriza la DEMOLICIÓN TOTAL de 200.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral (70) 01-185-022, ubicado en la calle Padre Mier Poniente N° 195, Centro, Monterrey N. L.

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 y 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II



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 inciso c), 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y fracción II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y fracción 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 III, 14 fracción III, punto 3.8, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 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.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CIA. INMOBILIARIA EMCOR S.A.**, esta última en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la **calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-185-022**, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (Hotel 4 Estrellas)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral 01-185-022, es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

1.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en donde da frente a **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en el cual, el uso solicitado para **SERVICIO (3.8.3 HOTEL 4 ESTRELLAS)**, se considera como **PERMITIDO**.

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

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano en los siguientes términos: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de



suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico ...".

2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SC-SERVICIO Y COMERCIO.

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 01-185-022, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	934.75 m2	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	LIBRE	LIBRE
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	LIBRE
AREA LIBRE	LIBRE	LIBRE
CAV (Coeficiente de Área Verde)	LIBRE	LIBRE
Nº de Niveles (Máximo)	+ 12-niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	
Densidad	LIBRE	

La determinación de la altura deberá considerarse lo señalado en el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, que establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. ...".

3.- ESTACIONAMIENTO DISTRITO 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 con lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
3.8.3 Hotel 4 estrellas	1 cajón por cada 4.5 habitaciones

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.



4. 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 en 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 4 Estrellas)**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número **(70) 01-185-022**, el cual cuenta con una superficie de **934.75 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

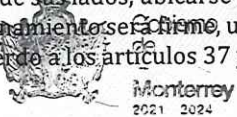
PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (Hotel 4 Estrellas)**, en el inmueble ubicado en la **calle Padre Mier número 195 Pte., Zona Centro, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-185-022**, que cuenta con una superficie de **934.75 metros cuadrados**.

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. 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.
8. 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.
9. 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 plana, 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.



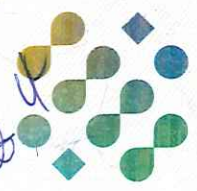
Monterrey
2021 2024

9/11

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

6823

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



10. 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).
11. 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).
12. 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).
13. 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).
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. 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.).
17. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece que: *"La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional"*.

Monterrey
2021 2024

10/11

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

LSB81



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/24172/2023
EXP. ADM: L-000015-22

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIO (Hotel 4 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.

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/VIIP/MACS/ALGL/LEMR

Siendo las 12:45 horas del día 18 del mes de Agosto del año 2023, compareció a, las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de Autorizada del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Angela Nuñez

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 72144

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

11/11

6824

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



