



OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE [REDACTED] Y DE PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]

[REDACTED] SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000193-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. -----
---**VISTO**, el expediente administrativo L-000193-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinueve de octubre de 2022-dos mil veintidós, por la C. [REDACTED] propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED], e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **Factibilidad Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico. HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDA POR LOTE) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,315.79 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Vivienda Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], ubicado en [REDACTED] con fecha 19 de octubre del 2022, firmada por la C. [REDACTED] y el C. José Antonio Vallina Maldonado apoderado legal de la sociedad denominada "PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL" S.A. de C.V.. como propietarios del predio solicitado. Presenta escrito libre de solicitud de trámite para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Vivienda Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados. de fecha 28 de Octubre de 2022, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] N.L. firmada por la C. [REDACTED] y el C. José Antonio Vallina Maldonado apoderado legal de la sociedad denominada "PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL" S.A. DE C.V.

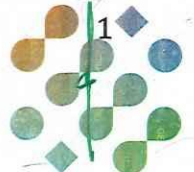
SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Presenta Escritura Pública Número 10,867- diez mil ochocientos sesenta y siete, en la ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada

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

4099

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

- ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro en este Municipio; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmuebles a favor de Hortensia Maldonado Lanckenau, Registra en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] de fecha 27 de Octubre de 1999.
2. Presenta Escritura Pública Número 48,449- cuarenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y nueve, en la ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Noviembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado ; relativo a un Contrato de Donación y Constitución de Usufructo Vitalicio de Bienes Inmuebles a Título Gratuito en donde comparece el señor Ingeniero [REDACTED] Antonio Vallina Maldonado, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Unidad Monterrey de fecha 28 de Noviembre del 2016.
 3. Presenta Escritura Pública Número 48,742-cuarenta y ocho mil setecientos cuarenta y dos, en la ciudad de Monterrey Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un Contrato de Compra Venta (Cesión Onerosa) del Usufructo Temporal de Bienes Inmuebles a favor de la empresa denominada " PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL" S.A. DE C.V. representada por su Apoderada General la señora [REDACTED] Registra en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] Unidad Monterrey de fecha 28 de Noviembre del 2016.
 4. A fin de acreditar la personalidad jurídica, presenta copia simple de Escritura Publica Número 9526-nueve mil quinientos veintiséis, de fecha 07-siete de Septiembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado ; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL S.A. DE C.V.; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 90518 *1 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2004-dos mil cuatro.
 5. Presenta copia simple de Escritura Publica Número 2,053- dos mil cincuenta y tres de fecha 30-treinta de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante la cual la señora [REDACTED] en su carácter de Apoderada General de Empresa denominada " PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL" S.A. DE C.V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Administración en el Área Laboral, en favor del señor Ingeniero José Antonio Vallina Maldonado, Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 90518 * 1 de fecha 1º-primero de Febrero del 2007-dos mil siete.
 6. Presenta Carta Poder Simple de fecha 05 de Octubre del 2022, mediante el cual el la C. [REDACTED] y José Antonio Vallina Maldonado representante legal de la empresa denominada [REDACTED]



OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

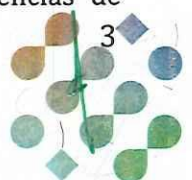
“PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL” SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como propietario del predio ubicado en [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted], mediante el cual otorga poder a favor de [redacted] como testigos [redacted]

7. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] (propietario).
8. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Antonio Vallina Maldonado (apoderado legal de “PROMOTORA Y URBANIZADORA EL MÁRMOL” S.A. DE C.V.).
9. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] (gestor).
10. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C. [redacted] (testigo).
11. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] (testigo).
12. Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Vivienda Multifamiliar, Comercial y Servicios con contenido de los mismos (plantas plano con curvas de nivel, localización, ubicación del predio).
13. Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: LINEA-194459 con fecha de pagado 27 de Enero del 2022, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2022, para el predio identificado con el número de expediente catastral 22-092-068, ubicado en Boulevard Díaz Ordaz S/N, Monterrey N.L.
14. Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con número de expediente administrativo L-000738/2002 de fecha 12-doce de Noviembre del 2002-dos mil dos, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Bodega de Productos Inofensivos y Oficinas, respecto de dos inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con una superficie de 2,809.286 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 2,315.79 metros cuadrados, resultando que ambos predios conforman una superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, en la cual se desplantará una edificación de 408.90 metros cuadrados de construcción total, los cuales son por autorizar el uso de Edificación y Construcción, predio ubicado en la [redacted] e Monterrey N.L.
15. Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio Número SEDUE 2245/2016 y con número de expediente administrativo L-000171/2016 de fecha 20-veinte de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las Licencias de

Monterrey
2021 2024

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

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Oficinas y Bodega de Productos Inofensivos Previamente Autorizados, para los inmuebles ubicados en la [REDACTED] de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] los cuales cuentan con una superficie de 2,809.286 metros cuadrados y 2,315.79 metros cuadrados respectivamente, conformando una superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, con una construcción total de 964.73 metros cuadrados, de los cuales 408.90 metros cuadrados son los autorizados y 555.83 metros cuadrados se regularizan.

16. Presenta 09- Fotografías del predio tema de este trámite, copia simple de Comprobante de domicilio, expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. de fecha 25 de Agosto del 2022, y pago de derechos por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Vivienda Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), con Folio: 317000028425 de fecha 19 de Octubre del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

TERCERO.- Antecedentes:

a). Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con número de expediente administrativo L-000738/2002 de fecha 12-doce de Noviembre del 2002-dos mil dos, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Bodega de Productos Inofensivos y Oficinas, respecto de dos inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con una superficie de 2,809.286 metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 2,315.79 metros cuadrados, resultando que ambos predios conforman una superficie total de 5,125.076 metros cuadrados, en la cual se desplantará una edificación de 408.90 metros cuadrados de construcción total, los cuales son por autorizar el uso de Edificación y Construcción, predio ubicado en la [REDACTED] Municipio de Monterrey N.L.

b), Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio Número SEDUE 2245/2016 y con número de expediente administrativo L-000171/2016 de fecha 20-veinte de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las Licencias de Construcción(Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Oficinas y Bodega de Productos Inofensivos Previamente Autorizados, para el inmueble materia del presente trámite, identificado con el número de expediente catastral 22-092-068.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

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



OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada la C. [REDACTED] propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **Factibilidad Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico. HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDA POR LOTE) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,315.79 metros cuadrados, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, dando frente a la Avenida Gral. Pablo Gonzalez, clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y por la Avenida Aarón Sáenz clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en la cual los Usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

4101

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

CUARTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados y señalados en el considerando inmediato anterior, son considerados como permitidos, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

QUINTO.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025.

Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (frente a la Avenida Gral. Pablo Gonzalez)	NORMA
	COEF.
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00 v
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
N° de Niveles (Máximo)	Más de 12-niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml
DENSIDAD (150 VIV/HA)	*200-VIV/HA.

*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 150 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 150 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 200 viviendas por hectárea

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

Art.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, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

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

Lineamientos Urbanísticos para el predio CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (frente a la Avenida Aarón Sáenz Garza)	NORMA
	COEF.
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 v
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	Hasta 10-niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml
DENSIDAD DE 120 VIV/HA	**160-VIV/HA.
DENSIDAD DE LA ZONA DESPUÉS DE LOS 50.00 METROS (DENSIDAD MEDIA D9= 95 VIV/HA)	*** 126.66 VIV/HA.

**Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, una densidad bruta de 120 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 120 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 160 viviendas por hectárea

***Para la zona después de los 50.00 metros del predio que nos ocupa, le corresponde una densidad bruta de 95 viv/ha., sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado, que a la letra dice " En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes entre el factor 0.75-cero punto setenta y cinco" resultando entonces de la siguiente manera : Densidad bruta 95 viviendas por hectárea / 0.75 (factor) que da como resultado la densidad neta de 126.66 viviendas por hectárea.



ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

Artículo 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.

De acuerdo al **Artículo 48** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos: I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle; y II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 20 m ²

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] jurisdicción del municipio de Monterrey, N. L, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] que cuenta con una superficie de 2,315.79 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

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



OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

1. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Art. 212** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente. *En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

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

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

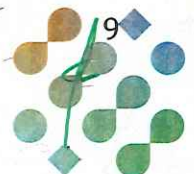
2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, 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.

Monterrey
2021 2024

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

4103

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente en el punto V.
5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
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 de Monterrey.
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 San Jerónimo.
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 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.
10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
11. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos Nuevo León A.C. de acuerdo con la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
12. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
13. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).

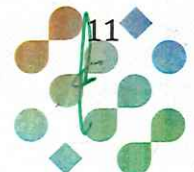


OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

14. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
15. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
16. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
17. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
18. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
19. 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.
20. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.
21. 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.).
22. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados.
23. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.
24. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría. Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.
25. Al momento de solicitar la Licencia de uso de suelo deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, para proyectos que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor a 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados y demás requisitos establecidos en el artículo 311 Fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
26. Deberá de dar cumplimiento con el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

Monterrey
2021 2024



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

4104

27. En cuanto al proyecto de construcción deberá dar cumplimiento al artículo 73 bis 7 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
28. Deberá dar cumplimiento al artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
29. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación.
30. Deberá de dar cumplimiento al artículo 117 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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



Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No SEDUSO/21636/2022
EXP. ADM: L-000193-22

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

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

NOVENO. Expídase la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



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

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

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

TVNB/VJPP/Macs/Gim/Gaor

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] de [redacted] AutORIZADA siendo las 10:35 horas del día 06 del mes de Mayo del año 2023.

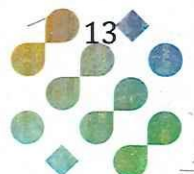
EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE Angela Guisén
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 72144

NOMBRE [redacted]
FIRMA [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted]

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.



4105

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

