



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

" Versión Publica: Ver al final del documento carátula de testado de información"

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/000236/2024  
EXP. ADM: L-FLDA-000164/23-02

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTOS NEM, S.A. DE C.V, PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA S.A DE C.V. Y FERNANDO ALEJANDRO LARRAZABAL BRETON. Domicilio en: Calle Abrazo de Acatempan N° 338, Colonia Escamilla, Guadalupe, Nuevo León  
Presente. —

*Dentro del Expediente Administrativo número L-FLDA-000164/23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
-----VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000164/23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quince de agosto de 2023-dos mil veintitrés, por parte de las personas morales denominadas PROYECTOS NEM, S.A. DE C.V, PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA S.A DE C.V. y el C. [REDACTED]; propietarios del inmueble ubicado en la calle Estanzuela, Número 101, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 51-003-047) solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 13,168.98 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, con vino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, para el inmueble ubicado en la en la Estanzuela, Número 101, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 51-003-047, presentada por la persona moral solicitante, por conducto de su apoderado legal.

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 y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el artículo 311 fracciones:

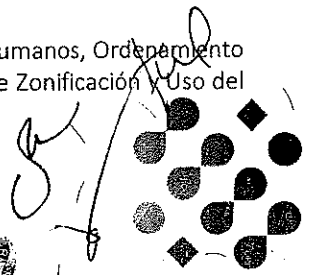
I y II. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, ubicado en la Calle Estanzuela, Número 101, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el Número de expediente catastral 70) 51-003-047.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y 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 del Suelo del Municipio de Monterrey.

I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad

10742



- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 5,434-cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los (23) veintitrés días del mes de diciembre del año 2020(dos mil veinte), pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, Titular de la Notaria Pública Número (115) ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene UN CONVENIO SOBRE CESACIÓN DE COPROPIEDAD Y CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD para uso de "PROYECTOS NEM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y el señor FERNANDO ALEJANDRO LARRAZABAL BRETON. Del Lote de Terreno marcado con el número 3 (tres) según plano de fusión/subdivisión ubicada en la Estanzuela, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 13,168.98 m<sup>2</sup> (trece mil ciento sesenta y ocho metros noventa y ocho centímetros cuadrados). Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 9260, volumen 309, libro. 371, sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 145/8447/2023(ciento cuarenta y cinco diagonal ocho mil cuatrocientos cuarenta y siete diagonal dos mil veintitrés), en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público Titular Número 145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual hace Constar y Certifica el Escrito y Plano de la Inscripción de Licencia de uso de Suelo Construcción (Obra Nueva y uso de edificación para Multifamiliar (54 Departamentos) que incluye Acuerdo Planos, Acuerdo Aclaratorio y Plano de Cálculo de Área Municipal del proyecto Inmobiliario denominado convencionalmente como "VALDORA" de fecha 18-dieciocho de agosto del año 2023-dos mil veintitrés presentada por el Ing. [REDACTED] la empresa denominada "PROYECTOS NEM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Administrador Único el C. Mauricio José Maldonado Escamilla y la empresa denominada "PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la C. Ana Luisa Pulido Díaz. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Número 6130, volumen 151, libro 245, sección Res. Y Convenios Diversos, Unidad Monterrey de fecha 28-veintiocho de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la Factibilidad de Uso de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

I y II Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Escritura Pública Número 26,654-veintiseis mil seiscientos cincuenta y cuatro, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los (21) veintiún días del mes de junio del año 2017-mil dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaria Pública 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "PROYECTOS NEM" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y el nombramiento como Administrador Único y como Apoderado general con poder general para Actos de Dominio de la sociedad al señor Mauricio José Maldonado Escamilla. Registrada ante el Registro Público de Comercio, con boleta de inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico N-2017054070, de fecha 03-tres de julio del año 2017-dos mil diecisiete.

- Escritura Pública Número 3922-tres mil novecientos veintidós, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, al día (1º) primero del mes de marzo del año 2016-mil dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Rosales, Titular de la Notaria Pública 16-dieciséis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y el nombramiento como apoderado con Actos de Dominio de la sociedad al señor Leopoldo Rodríguez Luna. Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza, Oficina Registral de Saltillo mediante la boleta de inscripción, suscrito en el folio mercantil electrónico 33357\*2, de fecha 11-once de marzo del año 2016-dos mil dieciséis.

- Presenta copia simple de Escritura Número 1485-mil cuatrocientos ochenta y cinco, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, con fecha 23-veintitres de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del Licenciado



Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público Titular Número 145-ciento cuarenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual el señor [redacted] la empresa denominada "PROYECTOS NEM" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Administrador Único el señor Mauricio José Maldonado Escamilla y la empresa denominada "PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su apoderada general la señora Ana Luisa Pulido Díaz C.C., otorgan Poder Especial para Actos de Administración y de Dominio tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución con la limitante establecida, a favor de la empresa denominada "PROYECTOS NEM" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y/o el señor Cuahtémoc Guadalupe Guajardo Ortiz.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con Número [redacted] (propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial vigente (Pasaporte) expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. Mauricio José Maldonado Escamilla, con Número [redacted] (Administrador Único y Apoderado con Actos de Dominio de la sociedad denominada PROYECTOS NEM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y apoderado legal del C. [redacted] de la empresa denominada "PROYECTOS NEM", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y de la empresa denominada "PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Ana Luisa Pulido Díaz, con Número [redacted] (Apoderada General de la empresa denominada "PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).

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

I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Calle La Estanzuela Número 101, Jurisdicción en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el Número de expediente catastral 70) 51-003-047.
- Deberá anexar recibo de pago de derechos municipales correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

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

I y 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 Habitacional Multifamiliar con contenido de los mismos: Plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio.

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

I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.

Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

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.



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

- Presenta copia simple de Comprobante de pago por internet (original) con Folio de pago: 865661271 con fecha de pago a 10-diez de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto Predial para el predio identificado con el número de referencia 00000000000051003047. 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, y artículo 164, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad y Lineamientos, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III Y IV del citado Reglamento, 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 apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I y II fracciones a), d), e), y f) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León,

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Presenta copia simple de Instructivo y Planos (1 de 4 al 4 de 4) con No. De Oficio SEDUE/17450/2021 del expediente administrativo L-000252-21 de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (54-DEPARTAMENTOS), en el inmueble ubicado en la calle Estanzuela S/N, Colonia Estanzuela en el municipio de la ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número 70) 51-004-047, con una superficie total de 13,169.14 metros cuadrados, en la cual se realizara una construcción de 12,088.70 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de oficio SEDUSO/23687/2023, de fecha 10-diez de julio del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, con respecto a la autorización recaída en el expediente administrativo número L-000252-21, mediante el cual hace la aclaración que el expediente catastral correcto es 51-003-047 y que la superficie del predio es de 13,168.98 metros cuadrados.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta comprobante de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. respecto al mes de diciembre 2023, con dirección en Calle Abrazo de Acatempan, Número 338, Colonia Escamilla, en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Presenta 14-catorce fotografías interiores y exteriores del predio.
- Allega CD con información del Terreno en digital.
- Antecedentes. Este requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos, y requerida a su vez en la fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.

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**

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) al 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, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble materia del presente asunto, y en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN HUAJUICO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO, en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en el octavo párrafo del punto 10.3 lo que a continuación se transcribe: "Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya", por lo tanto de acuerdo a dicho plan, el uso solicitado para Habitacional -1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), es considerado como PERMITIDO.

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 y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico es: "...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.

**TERCERO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SCU-SUBCENTRO URBANO.**

Superficie total :	13,168.98 metros cuadrados	
Superficie vendible	7,424.10 metros cuadrados	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	5,196.87
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50 v	25,984.35
ÁREA LIBRE	0.30	2,227.23
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.20	1,484.82
NIVELES MÁXIMOS	8-pisos o 32 metros	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.0 ETROS	

En cuanto al número de viviendas deberá respetar las 54-unidades de vivienda tipo departamento de acuerdo al antecedente presentado con No. De Oficio SEDUE/17450/2021 del expediente administrativo L-000252-21 de fecha 29-veintinueve de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (54-DEPARTAMENTOS), en el inmueble ubicado en la calle Estanzuela S/N, Colonia Estanzuela en el municipio de la ciudad de Monterrey Nuevo León e identificado con el número de expediente Catastral Número 70)51-004-047, con una superficie total de 13,169.14 metros cuadrados, en la cual se realizara una construcción de 12,088.70 metros cuadrados.

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: "I. **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 construible 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. 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 aplicables para la delegación Huajuco, establecida en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ARTÍCULO 38.** La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente:

I. Para usos habitacionales unifamiliares. 1. Para predios con pendientes de 30.01-treinta punto cero uno a 45-cuarenta y cinco por ciento, será de 1-un piso o 4-cuatro metros. 2. Para predios con pendientes de 15.01-quince punto cero uno a 30-treinta por ciento, será de 2-dos pisos u 8-ocho metros. 19 3. Para predios con pendientes de 0-cero a 15-quince por ciento, será de 3-tres pisos o 12- doce metros.

**ARTÍCULO 39.** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey: -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.

II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

III. Para los predios que se ubican en los Subcentros Urbanos, será de 8-ocho pisos o 32- treinta y dos metros.

**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.
- 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.

**CUARTO. ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO VALLE ALTO:** 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 a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón de Huajuco Monterrey 2010-2020, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplican las siguientes normativas de cajones de estacionamiento de acuerdo al giro solicitado:

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1 VIVIENDA	
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por cada vivienda

\*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 unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.



**QUINTO. 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.

Por lo que 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.

#### SEXTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

##### a) Protección Civil.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda emitido por Dirección de Protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I y II, artículo 311 fracciones I y II, y el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de conformidad con el 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, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

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 FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** respecto del inmueble ubicado en la calle Estanzuela, Número 101, Jurisdicción en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70) 51-003-047, el cual cuenta con una superficie de **13,168.98** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza el uso, la construcción, ni 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;

**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 dicta 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 por lo tanto el cumplimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 388 y 387 fracción IV para que por sí o por interpósita persona y/o por omisión, 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 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, 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.

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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cumplase.

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

ARQ. VANESSA WEA 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/NH/n/Mgdg/Gim/Gadr

Lo que notifiqué a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 10:54 horas del día 22 del mes de enero del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Maria G. Diego Gonzalez

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 213709

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

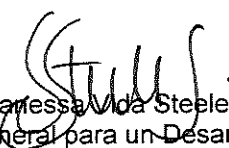
FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-FLDA-000164-23-02
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo 2024, Acta 03-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 1: Nombre. Página 2: 1. Nombre. Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector, 3. Numero de Pasaporte. Página 8: 1. Nombre, 4. Firma autógrafa. 5. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Mda Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.