



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02 OFICIO No. SEDUSO/03622/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BT4321

[Redacted]

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 12-doce del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. ALAN QUIROGA GAMBOA, Representante Legal de BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO BT4321, propietaria del inmueble ubicado en calle RIO AGUANAVAL, SIN NÚMERO, COLONIA ROMA TERCER SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [Redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MUTIFAMILIAR, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 509.36 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-FLDA-000252-23-02, y

RESULTANDO

ÚNICO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen el artículo 156 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

1. Requisitos que establece el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

Fracción I incisos a) y e), fracción II inciso a) Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende. Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Habitacional Multifamiliar, ubicado en calle RIO AGUANAVAL, SIN NÚMERO, COLONIA ROMA TERCER SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

Fracción II incisos b) Copia del acuerdo de factibilidad.

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, es requisito que puede omitirse su presentación, tratándose de solicitudes acumuladas o en conjunto.

Fracción I, inciso b): Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
2021 - 2024



[Handwritten signatures and stamps]

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02
OFICIO No. SEDUSO/03622/2024

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,078-nueve mil setenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Titular de la Notaría Pública número 05-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIENES INMUEBLES AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL Y FINES TESTAMENTARIOS CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSION NÚMERO BT4321** sobre la persona moral **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** como "EL FIDUCIARIO" con respecto al inmueble marcado como "Polígono 2", ubicado en la calle Teresa de Ávila, con número oficial (220) doscientos veinte del Tercer Sector de la Colonia Roma en Monterrey, Nuevo León, teniendo una superficie total de **509.36 metros cuadrados** e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 3

Fracción I inciso c), y fracción II inciso c) Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura 13,140-trece mil ciento cuarenta, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 22-veintidós del mes de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, la cual contiene **UN CONTRATO DE SOCIEDAD** denominada "**BANCO BANCREA**", la cual irá seguida de las palabras "Sociedad Anónima" o su abreviatura "S.A." y de las palabras "**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**". Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] 3, de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 2013-dos mil trece.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 33,579-treinta y tres mil quinientos sesenta y nueve en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de enero del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativo a una **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** mediante la cual compareció la Licenciada Lezith Elma Ávila Luna, en su carácter de Delegado Especial de la Institución denominada "**BANCO BANCREA**"; **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** quien ocurre a designar como Delegados Fiduciarios de la Sociedad a los señores, **JOSE MARÍA PATIÑO CUEVAS, PEDRO JAVIER ELIZONDO GARCÍA, ARNOLDO DE LA GARZA HINOJOSA** y **EDNA GUADALUPE GARCÍA GARCÍA**, a quienes se les otorgan poderes y facultades. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de Comercio bajo el [REDACTED] 3 de fecha 31-treinta y uno de enero del año 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 67,789-sesenta y siete mil setecientos ochenta y nueve en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 20-veinte de septiembre del año 2022-dos mil veintidós; pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la cual comparece el Licenciado **Arnoldo de la Garza Hinojosa** y Licenciado **Pedro Javier Elizondo García**, en su carácter de **Apoderados Generales de BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** y manifiestan que ocurren a otorgar **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS TAN AMPLIOS Y CUMPLIDOS COMO EN DERECHO SEA NECESARIO** a favor de los señores **ALAN QUIROGA GAMBOA, EDGAR QUIROGA GAMBOA** y **BRENDA JOSEFINA QUIROGA GAMBOA**.
- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. Arnoldo de la Garza Hinojosa con número [REDACTED] 4 (Apoderado de la sociedad "**BANCO BANCREA**" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE)
- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. Pedro Javier Elizondo García con número [REDACTED] 4 (Apoderado de la sociedad "**BANCO BANCREA**" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Alan Quiroga Gamboa, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado)

Fracción I inciso d), y fracción II inciso e). - Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02
OFICIO No. SEDUSO/03622/2024

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle RÍO AGUANAVAL, SIN NÚMERO, COLONIA ROMA TERCER SECTOR EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con el número de expediente catastral

Fracción I inciso f) y fracción II inciso d) Pago de los derechos correspondientes.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032589 de fecha 12-doce de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad y lineamientos generales del diseño arquitectónico, asignando el número de expediente administrativo Folio L-FLDA-000252-23-02.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

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

Presenta copia simple de comprobante de pago de Impuesto Predial de fecha 29-veintinueve de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio LINEA-317445, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, e identificado con el número de expediente catastral

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de la factibilidad, siendo los señalados en el artículo 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fracción I. Solicitud Oficial (...)

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

No presenta antecedente del predio.

Fracción III. Croquis de ubicación.

Se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. El pago de derechos municipales respectivo.

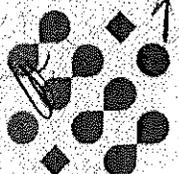
Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f) y II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMUNIDAD Y AMBIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, toda vez que los solicitantes comparecen por sus propios derechos.

Fracción VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

Presenta 08 fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

Fracción X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,

Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. (TELMEX), respecto al mes abril del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección [REDACTED]

Fracción XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante Cd.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02 OFICIO No. SEDUSO/03622/2024

3. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, son los señalados en el artículo 156 BIS I. del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fracción I. Solicitud Oficial (...)

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción I del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción III y V del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

Fracción III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción VI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción IV, y V. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor; Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado

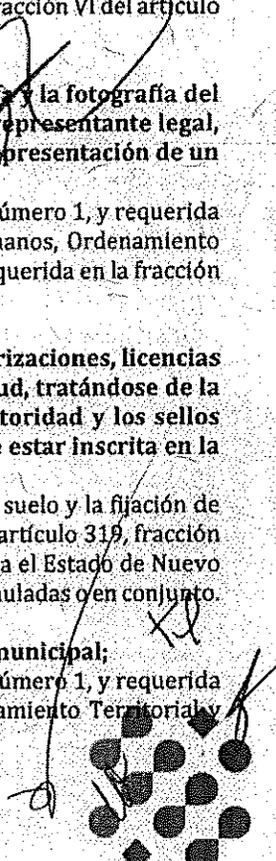
Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción VII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

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, es requisito que puede omitirse su presentación, tratándose de solicitudes acumuladas o en conjunto.

Fracción VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso g), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción VIII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VIII. nueve fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f), II inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como en los requisitos número 2, requerida en la fracción IV del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

Se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 2, requerida en la fracción XI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación 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), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce. 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 Estrategia Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión

6/11



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02
OFICIO No. SEDUSO/03622/2024

se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA, dando frente a Calle Río Aguanaval en una Zona Clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, en el cual el uso solicitado para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (DOS O MAS VIVIENDAS POR LOTE) se considera PERMITIDO.

TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	509.36 m2
Lineamientos	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5
ÁREA LIBRE	0.20
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10
Nº de Niveles (Máximo)	08-ocho Niveles
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml
Densidad Bruta	95 viv./ha.

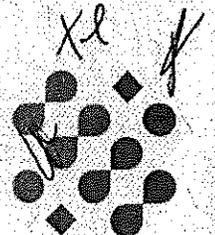
*Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa, le corresponde una densidad bruta de 95 viv/ha, en caso que se pretenda solicitar la aplicación neta, señalada en el artículo 140 cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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...", esta Autoridad estará en aptitud legal de proveer lo conducente, previa solicitud y justificación del interesado de encontrarse el inmueble en una zona urbana o urbanizada al momento de solicitar la subsecuente autorización relativa al proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo correspondiente.

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construíble 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 construída que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO PLANIFICADO, COORDINACIÓN Y ASESORIA
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

7/11

20427



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02
OFICIO No. SEDUSO/03622/2024**

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey 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. 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..."**

El 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..."**

Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

"...Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planos o programas de desarrollo urbano.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida..."

CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
HABITACIONAL	1.1. VIVIENDA	02-dos cajones por vivienda
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	

*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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02 OFICIO N.º SEDUSO/03622/2024

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

El artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Deberá cumplir con lo indicado en los Artículos 61, 62 y 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Conforme al artículo 47 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humano Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en su artículo 210 "...Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna, para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal..."

Específicamente cumpliendo del párrafo 10 de dicho Artículo, "...En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria -ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

QUINTO. ALINEAMIENTO VIAL.

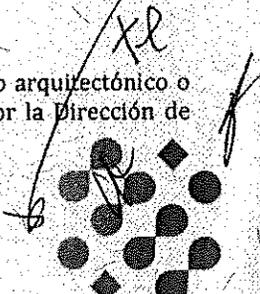
De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en 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.

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. DICTAMENES EXTERNOS.

Deberá de presentar los lineamientos de seguridad para el uso que se pretenda al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar los lineamientos de seguridad de acuerdo al dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey.



Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I y II, y 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 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 160 BIS 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; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el inmueble ubicado en calle RÍO AGUANAVAL SIN NÚMERO, COLONIA ROMA TERCER SECTOR, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 509.36 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de uso de suelo o construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en 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, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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,

10/11



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-FLDA-000252-23-02 OFICIO No. SEDUSO/03622/2024

memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a Inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, 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. Cúmplase.

Gobierno de Coahuila
MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
DRA. VANESSA VIDA STEELE SALINAS

TVNB/MLMM/MACS/IBS/PCMC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 9:30 horas del día 11 del mes de 04 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanessa Treutac Aguilera

FIRMA [Signature]

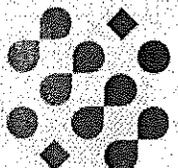
No. DE GAFETE 214124

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000252-23-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025-Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Numero de Pasaporte, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Nombre, 7.Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	