



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V. CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: AV. LÁZARO CÁRDENAS No. 208, PISO 3, RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P r e s e n t e . -**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000058-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo citado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro de abril de 2022-dos mil veintidós, por el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V.**, como propietaria del inmueble ubicado en la **AV. PINO SUÁREZ NORTE No. 413 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-078-005**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (OFICINAS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una **superficie de 2,346.00 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-000058-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

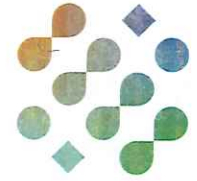
**PRIMERO.** Que en fecha 04-cuatro de abril del año 2022-dos mil veintidós, el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **Desarrollo Inmobiliario NPI, S.A.P.I. DE C.V.**, como propietaria presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la autorización para de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (OFICINAS)** en el inmueble ubicado en la **AV. PINO SUÁREZ NORTE No. 413 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-078-005**, el cual tiene una superficie de **2,346.00 m2**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo **L-000058-22**.

• Escrito libre de solicitud de trámite de fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, por el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, como apoderado legal, en el cual manifiesta la solicitud de autorización de la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico**, además describe los giros solicitados.

**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:

**A.** Para acreditar la **propiedad y posesión** del inmueble que nos ocupa, los solicitantes presentan:

*Handwritten signature and number 2560*



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

OFICIO No.: SEDUSO/20543/2022  
EXP. ADM: L-000058-22

**a. Escritura Pública Número 7,841**-siete mil ochocientos cuarenta y uno, de fecha 13-trece días del mes de abril de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 12-doce con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León, la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmuebles a favor de Desarrollo Inmobiliario NPI, S.A.P.I., de C.V., respecto del predio que nos ocupa. Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 4898, Volumen 309, Libro 196, Sección I Propiedad, de fecha 27 de mayo de 2021.

**B. Para acreditar la personalidad jurídica:**

**a)** Copia de Escritura 7,719-siete mil setecientos diecinueve, a 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, donde Mauricio Jorge Méndez Vargas, titular de la notaría número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León hace constar que ante el comparecieron al señor Luis Fernando Ortega Hernández y al señor [REDACTED] denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. DE C.V."

**b.** Carta poder simple de fecha 1-primer de abril del año 2022-dos mil veintidós mediante el cual el C. Luis Fernando Ortega Hernández, otorga poder a la C. [REDACTED] para que gestione ante la SEDUSO la Licencia de Factibilidad y Fijación de lineamientos.

**D. El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:**

**a.** Recibo de pago por derechos Municipales de inicio de tramite con número de folio 3010000068700 de fecha 04-cuatro de abril del 2022-dos mil veintidós por concepto de información correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Multifamiliar, servicio y comercio.

**b.** Acuse único de inscripción al registro federal de contribuyentes a nombre de DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha 04-cuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno.

**c.** 8-ocho fotografías a color del interior como del exterior del predio.

**d.** Identificación oficial de Otorgante Luis Fernando Hernández Ortega, otorgada por el INE, bajo el número [REDACTED]

**e.** Identificación oficial de Apoderado [REDACTED] identificado mediante [REDACTED]

**f.** Identificación oficial de Testigos [REDACTED] identificado mediante Pasaporte No. [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] identificado mediante INE, NÚMERO [REDACTED]

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:**

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

**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), b) y c), 148 fracción I y II, 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 a), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I, punto 1.1, fracción II, punto 2.2 y III punto 3.17, 15 fracciones I y II, 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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el **C. Luis Fernando Ortega Hernández**, como apoderado legal de la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario NPI, Sociedad Anónima Promotora de Capital Variable, como propietaria a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIOS (OFICINAS)**; en el inmueble ubicado en la **AV. PINO SUÁREZ NORTE No. 413 EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-078-005**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, de conformidad 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 de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO** dando frente a la Av. Pino Suarez, la cual se clasifica como **(CAI) - CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, así mismo, se encuentra inserto dentro de la Zona Clasificada como **CS - COMERCIO Y SERVICIOS** en el cual solicita los usos de **HABITACIONAL (1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)), 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 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 CINEMATOGRAFICOS, 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, REVISTARÍAS 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, PIELS Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA, 2.2.20 VIVEROS, 3.1 SERVICIOS PERSONALES, 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES, 3.1.6 CIBERCAFÉS, 3.1.8 DEPILACIÓN; TATUAJES; ARETES Y PERFORACIONES, 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS., 3.1.10 LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS Y PLANCHADURÍAS, 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA., 3.1.13 SALAS DE MASAJE, TERAPÉUTICOS, QUIROPRACTICOS Y FISIÁTRICOS, 3.1.14 SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA., 3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RÁPIDA, ANTOJITOS, 3.4.4 REFRESQUERÍAS, NEVERÍAS Y PELETERÍAS, 3.4.5 RESTAURANTE, CAFÉS Y FONDAS, 3.6.1 GIMNASIOS, DANZA, AERÓBICOS Y ARTES, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS., 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, 3.15.5 LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS, MÉDICOS, RADIOLOGÍA, DENTALES, 3.17.2 CONSULTORIOS VETERINARIOS, 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA, 3.18.8 ASESORÍAS ACADÉMICAS, se consideran como PERMITIDOS y 3.17.3 ESTANCIAS, CLÍNICAS VETERINARIAS, VENTA DE MASCOTAS se considera como CONDICIONADO.**

**CUARTO.** Que, atendiendo a lo anterior, esta autoridad determina otorgar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, toda vez que, del análisis del expediente, ha encontrado 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, respetando 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.

**QUINTO.** Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; tal y como se menciona en el punto inmediato anterior, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se

*[Firma manuscrita]*  
256100



determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

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

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

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); **Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU)** y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.



Ahora bien y toda vez que los giros de **3.17.3 ESTANCIAS, CLÍNICAS VETERINARIAS Y VENTA DE MASCOTAS**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupan en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando lo indicado para dichos usos en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CS-COMERCIO Y SERVICIOS**, por lo tanto son aplicables, los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Siendo relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; resulta procedente lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que a la letra dice: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o



OFICIO No.: SEDUSO/20543/2022  
EXP. ADM: L-000058-22

*aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...".*

**SEXTO.** Ahora bien, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es pertinente señalar, que los lineamientos generales de diseño arquitectónico y demás aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas señalan para la zona donde se encuentra inserto, como **CS-COMERCIO Y SERVICIOS**, en la cual la densidad y lineamientos urbanísticos son como se señala a continuación:

Superficie a dictaminar: 2,346.00m <sup>2</sup>		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	LIBRE	LIBRE
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	LIBRE
AREA LIBRE	LIBRE	LIBRE
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	LIBRE	LIBRE
Nº de Niveles Máximo	+12 niveles	
DENSIDAD EN COMERCIO Y SERVICIOS	LIBRE	

Es importante señalar, que la solicitud presentada versa sobre la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos Generales de diseño arquitectónico para el giro Habitacional (Multifamiliar 2 o más viviendas por lote) y Comercio (Locales Comerciales y de servicios agrupados) y toda vez que el **artículo 31 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey** a la letra dice lo siguiente: "Las fuentes fijas ubicadas en el Municipio cualquiera que sea su giro, deben contar con un área verde de absorción y jardinada, equivalente por lo menos al quince por ciento de la superficie ocupable del predio de que se trate". Por lo que el proyecto está obligado a respetarlo.

**Así mismo deberá respetarse del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey:**

**Artículo 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir 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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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.



2562 per

**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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:**

**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:

**I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva:** el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

**II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares de urbanización inmediata y progresiva:** el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El análisis de áreas de cesión se hará sobre el proyecto urbanístico;

**III. Fraccionamientos comerciales y de servicios:** el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares;

**IV. Fraccionamientos o parques industriales:** el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de áreas verdes y deportivas dentro del propio fraccionamiento;

**V. Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos:** el 17%- diecisiete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares;

**VI. Conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares:** el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por lote privativo o por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor.

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; el otro 40% -cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

**VII. Conjuntos urbanos habitacionales multifamiliares:** el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda a construir, la cantidad que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen



Gobierno

Monterrey

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN

COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/20543/2022  
EXP. ADM: L-000058-22

de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento el Municipio podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio con frente a vía pública;

**VIII. Conjuntos urbanos no habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono a desarrollar, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación;**

**IX. Fraccionamientos funerarios o cementerios: el 15% -quince por ciento del área total del predio a desarrollar;**

**X. Parcelaciones o subdivisiones en predios habitacionales que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, menos vialidades públicas y privadas, así como áreas de afectación, únicamente cuando se trate de parcelaciones de predios de 5,000-cinco mil metros cuadrados o más de superficie; tratándose de predios menores a 5,000-cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3-tres meses; y se diferirá esta obligación conforme al Artículo 234 de esta Ley;**

**XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes; y**

**XII. Conjuntos urbanos mixtos: cederán en forma proporcional el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.**

Las construcciones y edificaciones de tipo mixto que se desarrollen en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, cederán en forma proporcional el 17%- diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En los conjuntos urbanos de cualquier tipo, así como las construcciones y edificaciones no comprendidas en fraccionamiento autorizado, las áreas de cesión municipal resultantes se cederán sobre el terreno natural de acceso libre para el público. Las áreas de cesión para destinos serán clasificadas conforme al artículo 143 de esta Ley, como áreas verdes formadas por plazas, jardines y lagunas.

El manejo de las aguas pluviales, indistintamente sobre el terreno natural o sobre losas, deberá captarse y conducirse a la red pública o al subsuelo mediante pozos de absorción.

Estas áreas de cesión, podrán diseñarse como plazas, jardines y lagunas, con la única restricción que, por lo menos el 30% deberán ser jardines. Las áreas de cesión para destinos, serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

En las densificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, cuando se realicen cambios de uso de suelo diferente al habitacional, no será exigible el área de cesión.

**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.**

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.



Las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público parte de su inmueble, tendrán derecho conforme a las disposiciones fiscales federales aplicables, a acreditar el impuesto al valor agregado proporcional al porcentaje del área cedida.

**Artículo 211.-** El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las siguientes características:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
- II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años;
- III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;
- IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;
- V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y
- VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Artículo 212.-** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.

**SEPTIMO.** Del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, para la Delegación CENTRO, Distrito Urbano CENTRO, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse de acuerdo a lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2. Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 cajón por vivienda
2.2.1 Accesorios y regalos	1 cajón por cada 35 m2
2.2.3 Artesanías, artículos religiosos	1 cajón por cada 35 m2
2.2.4 Artículos deportivos	1 cajón por cada 35 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35 m2





2.2.6 Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 35 m2
2.2.7 Dulcería	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, herbarios y boticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y arreglos florales	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y relojerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y bicicletas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, revisterías y papelerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 marcos y molduras, espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado, telas, alfombras y cortinas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.18 Ultramarinos, vinos y licores, cigarros y puros	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 m2
3.1.1 Agencias de Viajes	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m2
3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones	1 cajón por cada 30 m2
3.1.9 Estudio fotográfico	1 cajón por cada 60 m2
3.1.10 Lavanderías, tintorerías y planchadurías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.11 Peluquerías, estéticas y salas de belleza	1 cajón por cada 60 m2
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos quiroprácticos y fisiátricos	1 cajón por cada 30 m2
3.1.14 Sastrerías y talleres de costura	1 cajón por cada 60 m2
3.4.2 Comida para llevar, comida rápida, antojitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.4 Refresquerías, neverías y paleterías	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurantes, cafés y fondas	1 cajón por cada 15 m2



3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25 m2
3.9.4 Oficinas administrativas de profesionistas	1 cajón por cada 45 m2
3.15.4 Consultorios dentales, psicológicos, medico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.5 Laboratorios de análisis clínico, médicos, radiología y dentales	1 cajón por cada 60 m2
3.17.2 Consultorio veterinario	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, clínicas veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 60m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m2
3.18.8 Asesoría académica	1 cajón por cada 45 m2

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIAL (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,346.00 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (OFICINAS)**; en el inmueble ubicado en la **AV. PINO SUÁREZ NORTE No. 413 EN EL CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con expediente catastral No. **(70)01-078-005**, que cuenta con una superficie de 2,346.00 metros cuadrados.

**SEGUNDO. Deberá respetar y cumplir con lo siguiente:**

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de lo contrario deberá dar cumplimiento al artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado 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, 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.

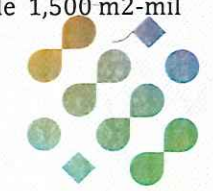


Gobierno de Nuevo León  
2021 - 2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



4. 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.
5. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
6. 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.
7. 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.
8. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (según proyecto).
9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se valorará según proyecto).
10. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
11. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.
12. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
13. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
14. Deberá solicitar el permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a 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.
15. 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 y Drenaje Pluvial, etc.).
16. 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 de 1,500 m<sup>2</sup>-mil

*[Handwritten signature]*  
2565



quinientos metros cuadrados.

17. En la escritura pública número 7,841-siete mil ochocientos cuarenta y uno, de fecha 13-trece de abril del año 2021-dos mil veintiuno, deberá presentar una rectificación de medidas o en su debido caso señalar en su totalidad los m2 totales existentes del predio completo, ya que en la escritura actual se menciona la superficie de la sección (A) de 1,240.20m2, pero no de la sección (B).

18. 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.

**TERCERO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación del proyecto arquitectónico ó Licencia 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.**

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

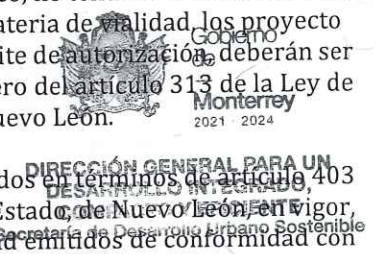
**QUINTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por 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; Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

**SEXTO.** 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 calidad, 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.

**SEPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

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





DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (OFICINAS)**, 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 Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

*[Handwritten signature in purple ink]*



**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Monterrey  
2021 2024

*[Handwritten signature in purple ink]*

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ**

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

Lo que notifico a usted por medio, del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 9:45 horas del día 16 del mes de Noviembre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelica Nuñez  
No. DE GAFETE 72144  
FIRMA *[Handwritten signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

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.

*[Handwritten signature]*  
2566



