



No. de Oficio: SEDUE 16282/2021
Expediente Administrativo L-000244/20

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE:
"FOMENTO DEL NORTE S.A. DE C.V.",
CON DOMICILIO EN CALLEJON DE LOS AYALA,
N°101, SEGUNDO PISO, COLONIA DEL VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.

PRESENTE.-

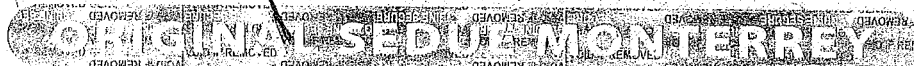
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Mayo del año 2021-dos mil veintuno.-----
---VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000244/20**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ OVIEDO**, en su carácter de apoderado legal de **"FOMENTO DEL NORTE S.A. DE C.V."**, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 81-000-089**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (DOT) PARA HABITACIONAL, MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS.**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 275,395.22 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en el expediente En fecha 09-nueve de Enero del 2006-dos mil seis, mediante Plano con número de expediente administrativo S-006/06, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la Parcelación en 04-cuatro porciones del predio con superficie de 563,229.60 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 81-000-013, para quedar como sigue: Polígono C1(Exp. Catastral número 81-000-013), con una superficie de 50,000.00 metros cuadrados, Polígono C2(Exp. Catastral número 81-000-089), con superficie de 43,873.11 metros cuadrados, Polígono C3(Exp. Catastral número 81-000-090), con una superficie de 258,149.35 y Polígono C4(Exp. Catastral número 81-000-091), con una superficie de 211,207.14 metros cuadrados, misma que fue registrado ante la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, en fecha 24 de Mayo del 2006.

Obra en el expediente En fecha 23-veintitres de Septiembre del 2010-dos mil diez/ mediante Plano, con número de oficio 2468/2010/SEDUE y expediente administrativo S-149/2010, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la Relotificación en 02-dos porciones de los predios Polígono C3 con superficie de 43,873.11 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 81-000-089 y Polígono C2 superficie de 258,149.35 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 81-000-090, para quedar como sigue: Polígono C3(Relotificado) con una superficie de 158,149.35 metros cuadrados, Polígono C2(Relotificado) con superficie de 143,873.11 metros cuadrados, misma que fue inscrito ante la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León en fecha 22 de Octubre del 2010 y el Registro Público de La propiedad y Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 5268, volumen 103, libro 106, en fecha 04 de Noviembre del 2010.



Obra en el expediente En fecha 23-veintitres de Mayo del 2011-dos mil once, mediante Plano con número de oficio 1281/2011/SEDUE y expediente administrativo S-066/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la Subdivisión en 03-tres porciones del predio Polígono C3 con superficie de 158,149.35 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 81-000-090, para quedar como sigue: Polígono 1(Exp. Catastral número 81-000-145), con una superficie de 1999.97 metros cuadrados, Polígono 2 (Exp. Catastral número 81-000-146), con superficie de 5,617.58 metros cuadrados y Polígono 3(Exp. Catastral número 81-000-090), con superficie de 150,531.80 metros cuadrados; misma que fue inscrito ante la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León en fecha 05 de Agosto del 2011 y el Registro Público de La propiedad y Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 4097, volumen 105, libro 82, en fecha 23 de Agosto del 2011.

Obra en el expediente En fecha 10-diez de Julio del 2020-dos mil veinte, mediante Plano con número de oficio 14351/SEDUE/2020 y expediente administrativo S-055/2020, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la Fusión - Subdivisión en 05-cinco porciones de los predios lote 090 con superficie de 150,531.80 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 81-000-090, lote 089 con superficie de 124,817.60 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 81-000-089, lote 141 con superficie de 2,569.58 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 81-000-141, lote 142, con superficie de 7,493.55 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 81-000-142, lote 143 con superficie de 1,998.31, identificado bajo el expediente catastral 81-000-143, lote 144 con superficie de 6,994.07 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 81-000-144, los cuales se fusionaron en un solo Polígono con una superficie de 294,404.91 metros cuadrados para posteriormente subdividirse en 05-porciones quedando de la siguiente manera: Polígono 1 (expediente catastral 81-000-089), con una superficie de 275,395.22 metros cuadrados, Polígono 2 (Exp. Catastral número 81-000-143), con superficie de 2,000.09 metros cuadrados, Polígono 3(Exp. Catastral número 81-000-144), con superficie de 6,946.47 metros cuadrados, Polígono 4 (Exp. catastral número 81-000-142) con superficie de 7,493.55 metros cuadrados y Polígono 5(Exp. Catastral número 81-000-141) con superficie de 2,569.58 metros cuadrados; misma que fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 21 de Septiembre del 2020. **Siendo el lote identificado con el expediente catastral 81-000-089 con superficie de 275,395.22 metros cuadrados el que nos ocupa.**

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 202 fracción X, 260, 310, 313, 362, 392, 402 y lo dispuesto por los artículos Quinto y Octavo Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 9 fracción I punto 2 inciso b) y c), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.3, y fracción III punto 3.8, 15 fracciones I y II, 36, 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**.





Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE. En una zona clasificada como (CAI) - CORREDOR ALTO IMPACTO en la cual se podrán desarrollar los usos contenidos en la matriz de compatibilidad de dicho plan, cumpliendo con los lineamientos y normatividad que al efecto corresponda.

Para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del reglamento de zonificación y usos de suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice:

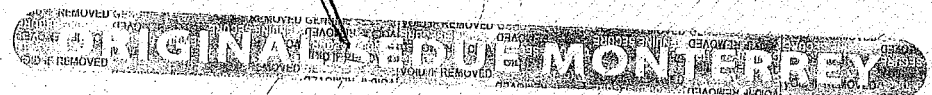
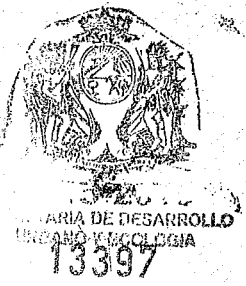
"ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

- I.** Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.
 - II.** Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.
 - III.** La altura máxima de las edificaciones, en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.
 - IV.** En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.
 - V.** El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.
 - VI.** Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
 - VII.** Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.
 - VIII.** En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.
- Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados".

Conforme al artículo 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 30-treinta de Octubre del 2020-dos mil veinte, se hace constar al momento de la visita se encontró sin Uso actualmente Terreno Baldío.

IV.- Que el proyecto de edificación deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:



Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAL-CORREDOR DE ALTO IMPACTO hasta 100.00 metros de profundidad		NORMA
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)		0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)		10.00 v
AREA LIBRE		0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)		0.15
N° de Niveles (Máximo)		Más de 12-niveles
Altura Máxima por Nivel		4.00 ml
DENSIDAD en CORREDOR DE ALTO IMPACTO		150-VIV/HA.
Lineamientos Urbanísticos de la zona (Densidad Media D9)		NORMA
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)		COEF
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)		0.75
AREA LIBRE		2.5 v
CAV (Coeficiente de Área Verde)		0.25
N° de Niveles (Máximo)		0.13
Altura Máxima por Nivel		Hasta 06-niveles
DENSIDAD DE LA ZONA D9		4.00 ml
		95-VIV/HA

Con base a lo anterior se establecen los siguientes artículos:

Art.39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

De acuerdo al artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- 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.

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.

V.- En relación a los cajones de estacionamientos para los usos solicitados para; 3.14.2 Base de taxis, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.8 Helipuertos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que





se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales cajones de estacionamiento "Sujetos a Dictamen", se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar la cantidad de cajones.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (DOT) PARA HABITACIONAL, MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 81-000-089** con una superficie total de terreno de 275,395.22 metros cuadrados.

Por lo anterior se considera **FACTIBLE** la solicitud presentada de Uso de Suelo, por lo que deberá considerar los siguientes lineamientos y obligaciones:

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que **Esta Licencia NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y/o Construcción 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 señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

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

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

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

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

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

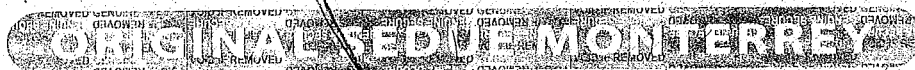
IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

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

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



13398



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

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

2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. Una vez que presente el proyecto, éste deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente en el numeral VII de este dictamen siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.0 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo, cuenta con una Densidad de 150 viv/ha.; la altura máxima permitida de las edificaciones será de más de 12-doce niveles, hasta una profundidad de 100 metros lineales del predio y en el resto del predio deberá cumplir con los lineamientos de la Zona (Densidad Media D9) siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.13 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo, cuenta con una Densidad de 95 viv/ha.; la altura máxima permitida de las edificaciones será de hasta 6-seis niveles.
5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano San Jerónimo.
8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
9. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o



táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.

11. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

13. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

14. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.

15. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

16. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

17. Deberá solicitar ante esta Secretaría el **alineamiento vial del predio**.

18. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.

19. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.

20. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Edificación perderán su vigencia si dentro del termino de 3-tres años no se ejerce el derecho si se ejerce un uso distinto al autorizado, por ella conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil



siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SECRETARIA DE D
URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Martínez Quieto siendo las 12:00 horas del día 31 del mes de Mayo del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA *[Handwritten signature]*
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE FRANCISCO JAVIER MTZ. QUIETO
FIRMA *[Handwritten signature]*