



OFICIO No. SEDUSO/19892/2022  
EXP. ADM. No. L-000027-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS  
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: CALLE TERRACOTA No. 1606 EN LA COLONIA MISION CANTERÍAS EN MONTERREY, NUEVO LEON.  
Presente.**

**En los autos del expediente administrativo No. L-000027-22, la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado la siguiente resolución:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 10-diez de marzo del año 2022-dos mil veintidós, por la C. Katia Briselda Villarreal Guadiana, en su carácter de apoderado legal de **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **SANTOS CANTÚ S/N EN LA COLONIA JARDINES ROMA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)31-169-002**, derivado del **fideicomiso de administración e inversión con derecho de reversión identificado bajo el número 3743**, con 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(OFCINAS)** en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 6,248.73m2.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-000027-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 10-diez de marzo del año 2022-dos mil veintidós, la C. Katia Briselda Villarreal Guadiana, apoderado legal de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, elabora, firma y presenta solicitud oficial de trámite para el predio ubicado en **SANTOS CANTÚ S/N EN LA COLONIA JARDINES ROMA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)31-169-002**, mediante la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA (MULTIFAMILIAR 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (OFCINAS)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

**SEGUNDO.** Se presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 09-nueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, firmado por parte del C. Jesús Alfonso Andrade Flores, como apoderado Legal de **Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple**, mediante el cual requiere la autorización de la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar, 2 ó mas Viviendas por Lote) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, adjuntando para ello los planos, estudios, vistos buenos y antecedentes requeridos por la normatividad vigente en la materia para su autorización, describiendo los mismos aportados para tal fin.

*Handwritten signature*  
1756

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**



OFICIO No. SEDUSO/19892/2022

EXP. ADM. No. L-000027-22

**ASUNTO:** FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS  
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

**TERCERO.** Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa, presenta:

a. Escritura Pública No. 13,813-trece mil ochocientos trece de fecha 27-veintisiete días del mes de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con Ejercicio en éste Municipio de Monterrey, por la cual se otorga la **aportación de inmuebles con reserva del derecho de reversión al contrato de fideicomiso de administración e inversión con derecho de reversión identificado bajo el número 3743**, entre los que se encuentra el identificado con el expediente catastral número 31-169-002 con una superficie total de 6,248.73 metros cuadrados.

**CUARTO.** Para acreditar la personalidad jurídica, los siguientes documentos:

a. Presenta copia de Escritura 157,391-ciento cincuenta y siete mil, trescientos noventa y uno, de fecha 23-veintitres días del mes de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, por el cual, Jose Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría número 38-treinta y ocho del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 6, de la que es titular el licenciado [REDACTED], hace constar el Contrato de Sociedad por el que constituye BANCO INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, integrante del grupo financiero INVEX, grupo financiero, sociedad anónima de capital variable, que otorgan "INVEX, GRUPO FINANCIERO", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por los señores [REDACTED]

**QUINTO.** A fin de acreditar el interés jurídico:

a. Escritura pública número 24,478-veinticuatro mil cuatrocientos setenta y ocho, de fecha 02-dos días del mes de marzo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 55, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado y ante quien comparecieron los señores [REDACTED] y [REDACTED], como Delegados Fiduciarios de Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX grupo financiero, única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso número F/3743, a fin de conferir en favor de los señores [REDACTED] poder especial para ejercer actos de administración, limitado su ejercicio a un plazo de 6-seis meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

b. Escritura pública número 25,198-veinticinco mil ciento noventa y ocho, de fecha 12-doce de Mayo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, ante quien comparecieron los señores Licenciados [REDACTED] en su carácter de Delegados Fiduciarios de Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX grupo financiero, única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso número F/3743(en lo sucesivo se denominará como la Parte Otorgante) a fin de conferir en favor de [REDACTED] poder especial para ejercer actos de administración limitado su ejercicio a un plazo de 6-seis meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

**SEXTO.** Que el interesado presenta el siguiente antecedente:

a. Copia de Oficio No. SEDUE-DCU-S.I.199/2005, de fecha 14 de Junio del 2005, por el cual la antes mencionada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza las Licencias Municipales de Uso de suelo, Edificación y Construcción (regularización y ampliación) así como la Regularización de Uso de Edificación para ALBERGUE INFANTIL en los inmuebles ubicados en la calle Artemisa No. 411 de la colonia Jardines de Roma en la jurisdicción de este municipio de Monterrey, Nuevo León e identificados con los números de expediente catastral 70-31-169-002 y 70-31-169-005 los cuales cuentan con una superficie de 6,248.73 y 6,226.40m<sup>2</sup> respectivamente, con una construcción total de 1,964.01m<sup>2</sup>.

**SEPTIMO.** El interesado presenta los siguientes documentos, planos, estudios y constancias:



OFICIO No. SEDUSO/19892/2022 EXP. ADM. No. L-000027-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

- a. Planos de localización (02-dos) que contiene el croquis de ubicación y servicios, indicándose las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel @ metro respecto del predio ubicado en Avenida Santos Cantú s/n, Colonia Jardines Roma, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 31-169-002.
b. Recibo de pago de derechos Municipales, número de folio 3010000068215 de fecha 10-diez de Marzo 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, local comercial y de servicio.
c. Copia de ingreso de trámite de Licencia factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para Multifamiliar, local comercial y de servicio y oficinas de fecha 10 de Marzo del 2022-dos mil veintidós.
d. 04-cuatro fotografías en blanco y negro.
e. Oficio respuesta a solicitud de Opinión Técnica Hidrológica/Atlas de Riesgo, No. De Oficio: DPTDU/H067/2022 con fecha de 11-once de Julio 2022-dos mil veintidós.
f. Copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondiente al recibo emitido por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
g. Copia del recibo de pago del impuesto predial, con número de folio 307R-12535 de fecha 01-uno de agosto de 2022-dos mil veintidós, del predio ubicado en la Avenida Santos Cantú, s/n, Col. Jardines Roma, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 31-169-002.
h. Oficio de respuesta No. de Oficio 118/SSOTEP/2022, a la solicitud oficio DGDICE-5519/22, a fin de analizar el proyecto y emitir opinión de las medidas aplicables del consejo técnico Geológico e hidrometeorológico sobre el predio con expediente catastral 31-169-002, en el cual se está solicitando la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos Generales de Diseño para Servicios, Comercio y Multifamiliar.
i. Opinión técnica No. de Oficio DPT/H37/2022 de fecha 2 de mayo del 2022, para el expediente L-027/2022.
J. Estudios Hidrológico superficial e hidráulico pluvial, de fecha Marzo del 2022 realizado por el responsable técnico Ing. [redacted] con Cédula profesional número [redacted] para el predio urbano ubicado en la Colonia Jardines Roma, Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León, e identificado con el expediente catastral 31-169-002.

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L.; 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; 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, 139 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 f) 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso d), 12 fracción I, II y III, 14 fracción I, punto 1.1, fracción II, punto 2.3 y fracción III punto 3.9, 15 fracciones I y II, 36, 39, 48, 49, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Ahora bien, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Plano de Delegaciones y la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el mismo, señalan que el predio en cuestión se

[Firma manuscrita] 1757



ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS  
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

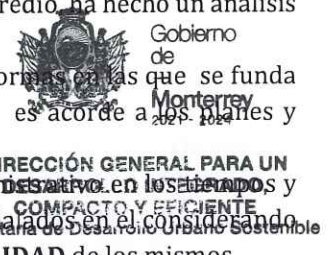
encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual los usos solicitados para: **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS**, se consideran **PERMITIDOS** y **2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) 2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS: 2.1.1. ABARROTES, FRUTERÍAS Y MISCELÁNEAS, 2.1.2 CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS, 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES, 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.2 APARATOS ELÉCTRICOS, MUEBLES Y LÍNEA BLANCA (DOMÉSTICOS Y DE OFICINA), 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.5 ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y 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, 2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA, 3.1 SERVICIOS PERSONALES: 3.1.1 AGENCIAS DE VIAJES 3.1.2 ALQUILER DE ROPA 3.1.5 CERRAJERÍAS 3.1.6 CIBERCAFÉS 3.1.7 SANITARIOS PÚBLICOS 3.1.8 DEPILACIÓN; TATUAJES; ARETES Y PERFORACIONES 3.1.9 ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS. 3.1.10 LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS Y PLANCHADORAS 3.1.11 PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA. 3.1.13 SALA DE MASAJES TERAPÉUTICOS, QUIROPRÁCTICOS 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 PALETERÍAS 3.4.5 RESTAURANTE, CAFÉS Y FONDAS 3.4.7 TAQUERÍAS 3.9. ADMINISTRACION PRIVADA 3.9.1 BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS. 3.9.2 CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS 3.9.3 OFICINAS CORPORATIVAS Y NOTARIAS 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE PROFESIONISTAS 3.15.3 CLÍNICAS Y HOSPITALES 3.17.4 SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA 3.18.10 CENTROS DE EDUCACIÓN A DISTANCIA**, se consideran como **CONDICIONADOS**.

**TERCERO.** Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente que nos ocupa, encontrando que:

a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.

b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los términos 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 y condicionados, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

**CUARTO.** 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 la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual la densidad y lineamientos urbanísticos son como se señala a continuación:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



OFICIO No. SEDUSO/19892/2022

EXP. ADM. No. L-000027-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

Superficie a dictaminar: / 6,248.73m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	4,998.98
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5	15,621.83
AREA LIBRE	0.20	1,249.75
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	624.87
Nº de Niveles Máximo	8 niveles	
DENSIDAD EN CORREDOR DE BAJO IMPACTO (BRUTA)	95 Viv./Ha.	
DENSIDAD EN CORREDOR DE BAJO IMPACTO (NETA)	127 Viv./Ha.	

Para la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa aplica una **densidad bruta de 95 Viviendas por hectárea**, sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, que a la letra dice: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 cero puntos setenta y cinco."; resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta **95 viviendas por hectáreas** dividido entre el **0.75(factor)**, da como resultado la **densidad neta aplicable de 127 viviendas por hectárea**.

Así mismo, el artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado, señala: "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."

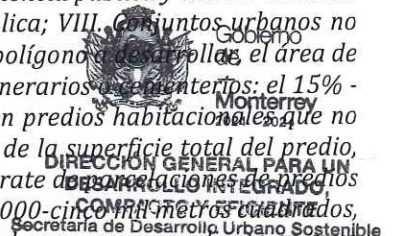
El Artículo 210 de la referida Ley de Asentamientos Humanos, establece: "Artículo 210. Quiénes tienen derecho a solicitar cualquier de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo de manera individualmente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos 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

*[Handwritten signature]*  
1758



**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS  
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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 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 habitacionales, el 7% -siete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono de parcelas, el área de las vialidades públicas y privadas, así como las áreas de afectación; IX. Fraccionamientos funerarios, 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 ésta 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





OFICIO No. SEDUSO/19892/2022  
EXP. ADM.-No. L-000027-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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 cualquier de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas en el presente artículo que cedan gratuitamente al municipio sin 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."

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

El artículo 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, textualmente refiere: "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 Ley."

Y el artículo 212 de la citada Ley, señala: "Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no

*[Handwritten signature]*



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

1759

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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 Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

De igual forma, el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala: " **ARTÍCULO 48.** El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

1. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
2. 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".

**QUINTO.** Del análisis de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano CENTRO, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con el siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote	2 cajones por cada vivienda
2.3.1 Locales Comerciales y de servicios agrupados Los puntos 2.1,2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3,3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5,3.4.7, 3.4.2,3.9,3.15.3,3.17.4,3.18.10	1 por cada 25 m2

**SEXTO.** Es importante señalar, que la solicitud presentada versa sobre la Factibilidad de Uso de Suelo y de fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para el giro Habitacional (1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 Ó MÁS VIVIENDAS POR LOTE) y OFICINAS (3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS) los cuales son considerados como PERMITIDOS Y COMERCIO (2.3 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) son considerados como CONDICIONADOS.

**SEPTIMO.** Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADOS; mismos que se marcan en el SEGUNDO CONSIDERANDO del presente dictamen, es procedente señalar 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 señala lo siguiente: "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 aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes



*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten initials in blue ink]*





OFICIO No. SEDUSO/19892/2022  
EXP. ADM. No. L-000027-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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-cien 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, suelo, 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 por 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 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 evaluado 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

Que al contar con los fundamentos legales que sustentan 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, la suscrita Secretaria, emite el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el presente, se declara procedente la **FACTIBILIDAD**, para los usos de suelo de **VIVIENDA (MULTIFAMILIAR 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, **COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** Y **SERVICIO (OFICINAS)** en el inmueble ubicado en la calle **SANTOS CANTÚ S/N EN LA COLONIA JARDINES ROMA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)31-169-002**, el cual tiene una superficie de 6,248.73 metros cuadrados, derivado del **fideicomiso de administración e inversión con derecho de reversión identificado bajo el número 3743**, y por ende, se emite la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO**, que se describen en el cuerpo de la presente resolución.

**SEGUNDO.** Esta resolución **NO** autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo o Proyecto Arquitectónico, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de



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

*[Firma]*  
1760

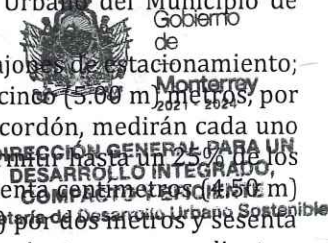
ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS  
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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 o normatividad de estacionamiento señalados; ni genera derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa, además deberá dar cumplimiento lo siguiente:

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de lo contrario deberá dar cumplimiento al artículo 212 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 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, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, para corredor de bajo impacto siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.8 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 2.5, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 como mínimo y Área Libre de 0.20; la altura máxima permitida de las edificaciones será de hasta 8 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. Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
8. 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.
9. 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.
10. 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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



OFICIO No. SEDUSO/19892/2022

EXP. ADM. No. L-000027-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

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.

11. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (según proyecto).

12. 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 evaluará según proyecto).

13. 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.

14. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.

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

16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

17. 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.

18. 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.).

19. 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 m2-mil quinientos metros cuadrados.

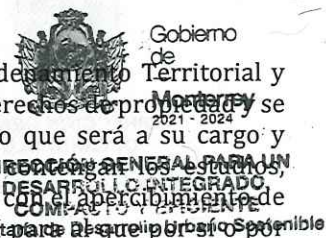
20. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.

**TERCERO.** 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 presenten los planos, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para el que el solicitante o 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.

**CUARTO.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero

*[Firma]*  
1761

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS  
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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.** 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.

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

**OCTAVO.** Expídase la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA (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. -----



Gobierno de  
Monterrey  
2021 - 2024

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

*[Firma manuscrita de Laura Iraís Ballesteros Mancilla]*

**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.**

*[Firma manuscrita de Rina Arely Ramos Vazquez]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_

9:40 horas del día 05 del mes de Octubre del 2022

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingeles Nunez

FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 72142

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

FIRMA \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_