



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: BOULEVARD PUERTA DEL SOL No. 219-B EN COLONIA SAN JERÓNIMO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000094-22, 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 30-treinta días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000094-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 09-nueve de mayo de 2022-dos mil veintidós, por el C. **Carlos David Vela García**, ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AV. ALEJANDRO DE RODAS S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)83-452-033**, 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) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 7,053.708 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-000094-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 05-cinco de abril del año 2022-dos mil veintidós, el C. **Carlos David Vela García**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, propietaria del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la autorización para obtener 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)** en el inmueble ubicado en la calle **AV. ALEJANDRO DE RODAS S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)83-452-033**, el cual tiene una superficie de 7,053.708 m2, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo **L-000094-22**.

- Así mismo, presenta escrito libre de solicitud de trámite dirigida a la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretario de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para habitacional multifamiliar (2 o más viviendas por lote) y comercio (locales comerciales y de servicios agrupados), de fecha 12 de julio del 2022, firmada por el C. Carlos David Vela García, Representante Legal de la empresa denominada Desarrollo Inmobiliario Habitacional, S.A. de C.V.

**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:-

3277



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/20084/2022  
EXP. ADM: L-000094-22

**A. Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa:**

**a. Escritura Pública No. 146,124**, de fecha 31 de marzo del 2017, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario público Titular de la Notaría Publica No. 51, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el estado, por medio de la cual se realiza el contrato de transmisión de derechos del 89.814 % respecto de la propiedad sobre bien inmueble en ejecución parcial de fideicomiso No. 1451027419 a favor de Desarrollo Inmobiliario Habitacional, S.A. de C.V., la cual fue inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el número 5522, volumen 297, libro 221. Sección propiedad, unidad Monterrey, de fecha 27 de junio de 2017.

**b. Escritura Pública No. 146,521**, de fecha 18 de abril del 2017, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario público Titular de la Notaría Publica No. 51, con ejercicio en el primer Distrito Registral, por el cual se celebra convenio de división de copropiedad, respecto del terreno ubicado en Cumbres de esta Ciudad, con una superficie de 91,116.785 metros cuadrados, inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número 2916, volumen 139, libro 11, sección res y conv diversos, unidad monterrey de fecha 1 de agosto 2017.

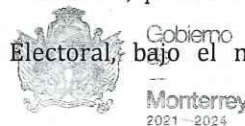
**c. Escritura Pública 195,958** de fecha 23 de junio del 2021, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario público Titular de la Notaría Publica no. 51, con ejercicio en el primer Distrito Registral, por la cual se realiza la Transmisión definitiva e irrevocablemente, sin reserva. Limitación, condición o modalidad alguna, libre de todo gravamen y de toda responsabilidad, a favor de la parte adquiriente Desarrollo Inmobiliario Habitacional. S.A. de C. V. y respecto del 50.82 % de proindiviso y mancomún de propiedad sobre bien inmueble en ejecución parcial de fideicomiso No. 1451027419, inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número 10973, volumen 309, libro 439, sección propiedad, unidad monterrey de fecha 5 de noviembre del 2021.

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

**a. Escritura Pública No. 4,779**, de fecha 9 días del mes de julio de 1993 pasada ante la fe del Lic. Enrique J. Kuri Gallardo, Titular de la Notaría Pública número 84, relativa a la constitución de una sociedad anónima de capital variable denominada Desarrollo Inmobiliario Habitacional, S.A. de C.V., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el comercio bajo el número 2284, folio 245, volumen 405, libro no. 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, Monterrey N.L. a 15 de noviembre de 1993.

**b. Escritura Pública No. 11,648**, de fecha 9 días del mes de febrero del 2001, pasada ante la fe del Lic. Enrique J. Kuri Gallardo Titular de la Notaría Pública número 84, con ejercicio en éste primer distrito, de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada Desarrollo Inmobiliario Habitacional S. A. de C.V., relativa a designar como Administrador único de la Sociedad, al Contador Público Carlos David Vela García, inscrita ante el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1858, volumen 2, libro Primero, Registro Público del Comercio, primer distrito, Monterrey, N.L. a 27 de febrero del 2001.

**c. Identificación Oficial** de Carlos David Vela García, emitida por el Instituto Nacional Electoral, bajo el número [REDACTED] con vigencia al 2030-dos mil treinta.



**C. Para acreditar el interés jurídico:**

**a. Escritura Pública No. 157,927** de fecha 26 de febrero del 2018, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 51, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado, por el cual otorga Poder especial para pleitos y cobranzas y poder para actos de administración a favor de [REDACTED] e [REDACTED].

**b. Identificación Oficial** de [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral, bajo el número [REDACTED] (Gestor).

**D. Se presenta el siguiente antecedente:**

**a. Plano oficial de autorización del Proyecto de Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata denominado Cumbres La joya**, con el número de expediente administrativo F-033/2017 y No. de oficio 7438/SEDUE/2017, inscrito en Instituto Registral y catastral del estado de Nuevo León, bajo el número 3, volumen 180, Libro I, Sección Fraccionamientos. En fecha 16 de marzo del 2018.



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

- a) Copia del recibo de Pago del impuesto Predial folio 346B-16191, de fecha 17 de febrero del 2022, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 83-452-033.
- b) Recibo de pago por información de factibilidad y lineamientos folio 3170000026722, de fecha 9 de mayo del 2022.
- c) Presenta 4 fotografías del predio
- d) Copia de la factura emitida por Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., como comprobante para oír y recibir notificaciones en el domicilio proporcionado para ello en la solicitud de ingreso.
- e) Alineamiento Vial expediente Administrativo TV No. 000050/22 de fecha 22 de febrero del 2022 respecto del predio identificado bajo el número de expediente catastral 83-452-033.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310-fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) 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 c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por el C. **Carlos David Vela García**, ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, 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) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble ubicado en la **AV. ALEJANDRO DE RODAS S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)83-452-033**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, que el Plan de Desarrollo Urbano, 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 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**, dando frente a la AV. Alejandro de Rodas y que mediante oficio DPT1401/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, por la cual emite opinión indicando que en los archivos de esa Dirección se cuenta con copia simple del Fraccionamiento aprobado en fecha 17-dieciséis de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el número de expediente F-033/2017, en el que se indica a ese lote como "área comercial" y de acuerdo al instructivo número de oficio 490/2014/DIFR/SEDUE, referente a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano del cual derivó el Fraccionamiento se

3166



establece en el acuerdo segundo, número 1, del apartado de zonificación: " Para las porciones colindantes a las Avenidas Paseo de los Leones, Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira, se considera como **Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI)**; por lo que se consideran los usos solicitados para **VIVIENDA (1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 o MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS los puntos 2.1 tienda de productos básicos, 2.2 tiendas de especialidades, 2.3.4 tiendas de conveniencia, 3.1 Servicios personales[excepto los numerales 3.1.3 alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado] 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración privada, 3.15.3 clínicas y hospitales, 3.17.4 salones de corte y estética, 3.18.10 centros de educación a distancia) como PERMITIDOS.**

**CUARTO.** Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, 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 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, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

**QUINTO.** 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:

Superficie a dictaminar: 7,053.708 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,290.281
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	24,687.978
AREA LIBRE	0.25	1,763.427
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,058.06
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles	
DENSIDAD EN CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (BRUTA)	120 VIV/Ha.	
DENSIDAD EN CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (NETA)	160 VIV/Ha.	

Gobierno de Monterrey 2021-2024  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Es pertinente aclarar, que para la zona donde se encuentra el predio en comento, se requiere una **densidad bruta de 120 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 **120 viviendas por hectáreas** dividido entre el **0.75 (factor)**, da como resultado la **densidad neta aplicable de 160 viviendas por hectárea.**

Por otra parte, de acuerdo a lo señalado en el **artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado**, que dice: "**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

Handwritten marks and signatures in blue ink at the bottom left of the page.



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.”

De igual forma el artículo 48 del mencionado Reglamento de Zonificación, menciona: “ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Los estacionamientos subterráneos, 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 éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

**SEXTO.** Del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano CUMBRES PONIENTE, 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	2.3 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	por cada 20 m2 de construcción

Se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: “Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.”

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 LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 Ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 7,053.708 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 LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 Ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble ubicado en la **AV. ALEJANDRO DE RODAS S/N EN EL FRACCIONAMIENTO CUMBRES LA JOYA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. (70)83-452-033, que cuenta con una superficie de 7,053.708 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia. en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: “Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas.



deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.”; y **presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. 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.
2. 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 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.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, para comercio y servicios siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 3.5 veces, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25; la altura máxima permitida de las edificaciones será de hasta 10 niveles.
4. 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.
5. 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.
6. 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, seg corresponda.
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 Centro.
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 cumplir con lo establecido en el Artículo 210, fracción XII, párrafo 9, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León.

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.

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

**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, F.F.C.C., etc.).

**19.** Deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo y para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados.

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.** 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.

**CUARTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 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 fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



3168

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

**NOVENO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA VIVIENDA (MULTIFAMILIAR 2 Ó MAS VIVIENDAS POR LOTE), COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

  
Gobierno  
del Estado de  
Nuevo León  
2021 2024  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible  
**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

**ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA**  
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

18 del mes de Enero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Miguel Nunez  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

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