



**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED]  
**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

[REDACTED]

Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número L-000112-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000112-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 27-veintisiete de mayo de 2022-dos mil veintidós. por el C. [REDACTED] **quien comparece** como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-075-009**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (PREPARATORIA, TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDAD Y CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 400.00 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que al presente expediente se acompaña solicitud original firmada por él C. [REDACTED] propietario del predio, en la que solicita la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (Preparatoria, Tecnológico y Universidad y Centros de Actualización Profesional) de fecha 27-veintisiete de mayo de 2022-dos mil veintidós. Presenta además escrito libre de solicitud de trámite y recepción de documentos de fecha 23-veintitres de agosto de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos, firmado por él solicitante anteriormente indicado.

**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:

• **ACREDITAR LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL PREDIO**

- a) Presenta copia simple de Escritura número 7,708 siete mil setecientos ocho de fecha 18-dieciocho de julio de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la Fe del Lic. Edmundo Rodríguez Guzmán, titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L., mediante la cual se realiza convenio de cesión onerosa de derechos de fideicomiso entre los C.C. [REDACTED] como cedente y [REDACTED] como cesionario, respecto de la finca ubicada en la [REDACTED], identificada con el expediente catastral [REDACTED] Registrada bajo el número [REDACTED]

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO TRANSPARENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3419

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No SEDUSO/20974/2022  
EXP. ADM: L-000112-22

• **ACREDITAR EL INTERÉS QUE LE ASISTE, Y EN CASO DE REPRESENTACIÓN CONTAR CON PODER SUFICIENTE PARA TAL EFECTO.**

- a) Presenta carta poder en formato de Secretaria de Desarrollo Urbano Sustentable, fungiendo como otorgante el C. [REDACTED] y como apoderado la C. [REDACTED] y como testigos los C.C. [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- b) Presenta carta poder en formato de Secretaria de Desarrollo Urbano Sustentable, fungiendo como otorgante el C. [REDACTED] y como apoderado el C. [REDACTED] y como testigos los C.C. [REDACTED] De fecha 27-veintisiete de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- c) Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2029.
- d) Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2026.
- e) Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2029.
- f) Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2026.
- g) Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2030.
- h) Presenta 03 juegos de Plano oficial (1 de 1) para análisis, correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Servicios (Preparatoria, Universidad y Centros de Actualización Profesional), con contenido de los mismos: plano de localización, ubicación del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel y la planta de ubicación del predio.
- i) Presenta copia simple de recibo de pago de impuesto predial con número de folio LINEA-182546, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2022-dos mil veintidós, del expediente catastral [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de enero de 2022-dos mil veintidós.
- j) Presenta copia simple de pago de derechos con número de folio 341000057532 por concepto de ingreso de información de factibilidad y lineamientos, con Folio L-000112-22, de fecha 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- k) Presenta 4 fotografías exteriores y 4 fotografías interiores, impresas a color en hojas tamaño carta; y,
- l) Presenta como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad respecto al bimestre enero marzo del año 2022, con dirección de servicio [REDACTED]

**TERCERO.- Antecedente:** Presenta copia de plano certificado por el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, de fecha 18-dieciocho de agosto del 2022-dos mil veintidós, correspondiente al plano de la Colonia Las Mitras aprobado por la Comisión de Planificación mediante el Acta 68-3 de fecha 26-veintiseis de junio de 1942-mil novecientos cuarenta y dos y Acta 298-XX de fecha 17-diecisiete de Diciembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, en dicha colonia se encuentra comprendido el lote de la solicitud que nos ocupa en este expediente.

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:**

Monte  
2021  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
IMPACTO Y EFICIENCIA  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio. 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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/20974/2022  
EXP. ADM: L-000112-22

**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.

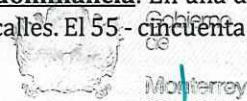
**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada, a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (PREPARATORIA, TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDAD Y CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL** respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de 400.00 metros cuadrados, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO** en donde da frente a la [REDACTED] la cual se clasifica como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; en el cual los usos solicitados para **SERVICIOS.- 3.18.4 PREPARATORIAS 3.18.7 TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDADES** se consideran como **CONDICIONADOS, Y 3.18.9 CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL** es considerado como **PERMITIDO**.

Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

**I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55- cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio



Monterrey  
2021 2021

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO  
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3420

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

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

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

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

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

**CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR:** De acuerdo a la verificación ocular, realizada en fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós por él C. Verificador Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626 adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señaló: (...) se verificó las distancias establecidas en el Artículo 314 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, estableciendo que dentro del radio de los 400.00 metros desde los límites del lote que nos ocupa, establece lo siguiente: tras de recorrer las calles que rodean al inmueble que nos ocupa y que se encuentran dentro de un radio de 400.00 mts (...)

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** Ahora bien, acorde a lo antes expuesto, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los lineamientos generales de diseño arquitectónico aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas, señalan la zona donde se encuentra el predio en cuestión se encuentra en un **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual la densidad y los lineamientos urbanísticos aplicables son como se señala a continuación:



**LINEAMIENTOS URBANSTICOS EN CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**

Superficie a dictaminar: 400.00 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	300.00
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,400.00
AREA LIBRE	0.25	100.00
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	60.00
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles	

**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."

De acuerdo a la última reforma del artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que:

"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".

**SEPTIMO.** 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:

**NORMATIVIDAD DE ESTACIONAMIENTO.**

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 50.00 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20.00 m2
3.18.9 Centros de Actualización Profesional	0.25 cajón por Aula

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."

ELIMINADO: 1.Domicilio. 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/20974/2022  
EXP. ADM: L-000112-22

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO SERVICIOS (PREPARATORIA, TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDAD Y CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL**, respecto del predio materia de éste trámite, y en esa virtud se:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA SERVICIOS (PREPARATORIA, TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDAD Y CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL**, para el inmueble ubicado en la [REDACTED] en esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] que cuenta con una superficie de 400.00 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 señalados; 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, en la elaboración del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y 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.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, para corredor de mediano impacto siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo; CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 3.50; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25; la altura máxima permitida de las edificaciones es de hasta 10-diez 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.



OFICIO No SEDUSO/20974/2022-  
EXP. ADM: L-000112-22

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, y deberá ser solicitado por escrito.
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, según 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 presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (Se evaluará según proyecto).
11. 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).
12. 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. (Se evaluará según proyecto de acuerdo con los artículos 311 fracción III inciso f) y artículo 325 fracción VI de la misma Ley).

Monterrey  
2021

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COPACAPAC Y PARTICIPATIVO  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3422

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



13. 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 y Licencia de Uso de Edificación.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. 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.
17. 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.).
18. Al momento de solicitar la Licencia de uso de suelo deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, para proyectos que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m<sup>2</sup>-mil quinientos metros cuadrados.
19. 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, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos 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.

**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 con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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





Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No SEDUSO/20974/2022  
EXP. ADM: L-000112-22

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 DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO SERVICIOS (PREPARATORIA, TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDAD Y CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL**, 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.



**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
C. SECRETARIA 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.

TVNB/VJPP/Macs/Jegh/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 13:10 horas del día 11 del mes de Enero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angela Nuñez

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [Signature]

FIRMA [REDACTED]

No. DE GAFETE 72144

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

3423



