



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre. 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/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

**INSTRUCTIVO**

**BANCO AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES  
EN: CALLE RÍO POTOMAC NÚMERO 530 PA,  
COLONIA DEL VALLE,  
EN EL MUNICIPIO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E. -**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000176-22, 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 11-once días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

**VISTO**, el expediente administrativo L-000176-22, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la institución bancaria denominada **BANCO AFIRME, S.A., Institución de Banca Múltiple, AFIRME Grupo Financiero**, esta última en su carácter de propietario (Fiduciaria), del inmueble ubicado en la calle Emilio Carranza Sur, número 500 y 504, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número (70) 01-242-002, 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 (Dos o más viviendas por lote) Y COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,944.03 metros cuadrados**.

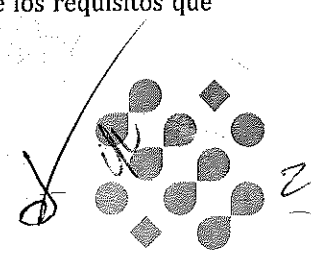
Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-000176-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la institución bancaria denominada **BANCO AFIRME, S.A., Institución de Banca Múltiple, AFIRME Grupo Financiero**, esta última en su carácter de propietario (Fiduciaria), del inmueble ubicado en la calle Emilio Carranza Sur número 500 y 504, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número (70) 01-242-002, presenta solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (Dos o más viviendas por lote) Y COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,944.03 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

**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 normativas aplicables, se allega la siguiente documentación:

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



**1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I y II, así como el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey:**

**A. Solicitud correspondiente. -**

Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Dos o más viviendas por lote) Y COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), ubicado en la **Emilio Carranza Sur número 500 y 504, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-242-002**, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), y fracción II inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**B. Acreditación de la propiedad o posesión. -**

Presenta copia simple de la escritura pública número 268-doscientos sesenta y ocho, de fecha 14-catorce de febrero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 1 con ejercicio en esta Ciudad, relativa al Convenio de Aportación de Bienes Inmuebles en Incremento al Patrimonio del Contrato de Fideicomiso de Administración Patrimonial de Inmuebles con Reserva del Derecho de Reversión número 79585, compareciendo por una parte en lo personal y por sus propios derechos, la señora [REDACTED] en su calidad de "Fideicomitente y Fideicomisaria, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como la "Fideicomitente" o por su propio nombre; y por otra parte, la Institución de Crédito denominada BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, a quien en lo sucesivo se le denominará la "FIDUCIARIA", donde en su CLAUSULA SEGUNDA la Fideicomitente, en incremento al patrimonio aportó diversos inmuebles, entre los cuales se encuentra el lote de terreno ubicado al Nor-Poniente del cruzamiento de las calles Juan Ignacio Ramón y Emiliano Carranza, de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 01-242-002, con una superficie de 1,944.03 m2. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**C. Acreditación del interés y personalidad jurídica. -**

Presenta copia simple de escritura pública número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 33 con ejercicio en esta Ciudad, relativa a la Constitución de una sociedad anónima que se denomina "BANCA AFIRME", esta denominación deberá estar seguida por las palabras Sociedad Anónima o por sus abreviaturas "S.A", Institución de Banca Múltiple, "AFIRME GRUPO FINANCIERO", Lo anterior



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

2/13



Gobierno de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre. 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/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de Comercio, de fecha 21-veintiuno de febrero de 1995–mil novecientos noventa y cinco.

Presenta copia simple de la escritura pública número 40,294 -cuarenta mil doscientos noventa y cuatro, de fecha 16-dieciséis de junio del año 2010 dos mil diez, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Garza Guajardo, Notario público suplente adscrito a la Notaria Pública Número 33-treinta y tres, de la cual es Titular el Licenciado Gilberto Federico Allen con ejercicio en este Primer distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León, para la elección de los miembros del consejo de administración y comisarios de la sociedad, determinación de emolumentos a los miembros del consejo de administración y comisarios; y revocación y otorgamiento de poderes, entre los cuales se encuentran designándose en la RESOLUCIÓN SÉPTIMA y CLAUSULA OCTAVA como Delegados Fiduciarios con firma "A" a los señores: [REDACTED] entre otros. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de Nuevo León, con boleta de inscripción, folio mercantil electrónico número 52110\*-9 de fecha 25-veinticinco de junio del año 2010- dos mil diez.

Presenta copia simple de la escritura pública número 50,319-cincuenta mil trescientos diecinueve, de fecha 24-veinticuatro de mayo del año 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciado Gilberto Federico Allen de León, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 33-treinta y tres con ejercicio en este Primer distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización Parcial del acta en la que se acordó entre otras cosas Revocación y Otorgamiento de Poderes y Facultades, entre los cuales se encuentran designándose en la RESOLUCIÓN SÉPTIMA y CLAUSULA TERCERA como Delegados Fiduciarios con firma "A" a los señores [REDACTED] y [REDACTED], entre otros. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado de Nuevo León, con boleta de inscripción, con folio mercantil electrónico número 52110 de fecha 30-treinta de mayo del año 2022-dos mil veintidós.

Presenta copia simple de escritura pública notariada número 1,397-mil trescientos noventa y siete, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 1 ejercicio en la Primera Demarcación Notarial que corresponde al Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que otorga poder especial para actos administrativos, tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución, para ser ejercido única y exclusivamente en cumplimiento de los fines del fideicomiso a Favor de [REDACTED] (en lo sucesivo los apoderados), para ejercer de manera conjunta o separada, poder con una vigencia de 1 año a partir de la fecha del instrumento.

Presenta Carta poder simple dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 20-veinte de junio del año 2023-dos mil veintitrés, otorgado por el C. [REDACTED] a favor de [REDACTED] poder amplio, cumplido bastante como derecho sea necesario para que en su nombre tramite y gestione ante la secretaria los permisos que correspondan a la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para viviendas multifamiliares y locales comerciales de servicios agrupados para el predio Ubicado en la calle Emilio Carranza Sur número 500 y 504, colonia Centro de Monterrey, identificado con el expediente catastral 01-242-002, fungiendo como testigos los C. [REDACTED] anexando copia simple de la

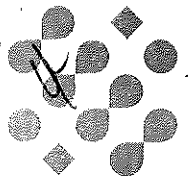
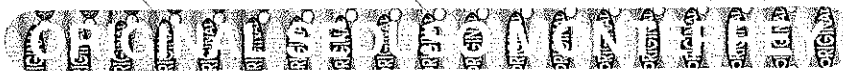
clasificación oficial de cada uno de ellos.

DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3/13

7862



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/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

Presenta copia de identificación oficial de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicano, del ( [REDACTED] ) identificado con pasaporte número [REDACTED] (apoderado legal de la Fiduciaria Afirme)

Presenta copia simple de identificación oficial Pasaporte de los Estados Unidos Mexicano de la [REDACTED] [REDACTED] identificado con pasaporte número [REDACTED] (Gestora)

Presenta copia simple de identificación oficial INE de la C. [REDACTED] con folio número [REDACTED] (testigo)

Presenta copia simple de identificación oficial INE del [REDACTED] con folio número [REDACTED] (testigo)

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso c), fracción II, inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**D. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle Emilio Carranza sur números 500 y 504, Centro de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 01-242-002, correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar) y COMERCIO (Locales Comerciales de Servicios Agrupados) los cuales contienen: localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d) y fracción II inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**E. Pago de derechos correspondientes**

Presenta pago de derechos Municipales con número de folio número 317000027994 de fecha 15- quince de septiembre del año 2022- dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) y fracción II inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**F. Pago del impuesto predial al corriente. -**



Gobierno de Monterrey 2021 2024

4/13



OFICIO No. : SEDUSO/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

Presenta copia simple de Recibo con Folio LINEA-230708 de fecha 04-cuatro de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto Predial 2023, para el predio ubicado en la calle Emilio Carranza Sur números 500 y 504, Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 01-242-002.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico, siendo los señalados en el artículo 164 fracciones I, II, III y IV, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. **Solicitud Oficial;**
- III. **Croquis de ubicación del predio; y**
- IV. **El pago de derechos municipales respectivo.**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el Resultando Segundo número 1 precedente, de conformidad con las fracciones I y II del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

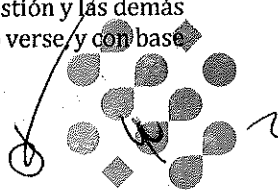
En cuanto al requisito contenido en la fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que podrán solicitar la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo cumpliendo con presentar plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere, en el presente caso no se cuenta con antecedente alguno, por lo que no resulta necesario presentarse.

**3. Otros documentos:**

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de calle Río Potomac número 530 PA, colonia Del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García, expedido por Comisión Federal de Electricidad CFE, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta Estudio Hidrológico e Hidráulico y carta responsiva de fecha 17-diecisiete de octubre del año 2022-dos mil veintidós para el Proyecto de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar) y COMERCIO (Locales Comerciales de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Emilio Carranza Sur 500 y 504, Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 01-242-002, elaborado por el I [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED]
- Presenta 4 (cuatro) fotografías exteriores del predio.
- Adjunta cd con información del Polígono en digital.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base

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



en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II y 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2 y 164 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 inciso c), 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y fracción II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y fracción II incisos a) a la e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso a), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.8, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 164 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 [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la institución bancaria denominada BANCO AFIRME, S.A., Institución de Banca Múltiple, AFIRME Grupo Financiero, esta última en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle Emilio Carranza Sur número 500 y 504, en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número (70) 01-242-002, mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (Dos o más viviendas por lote) Y COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

**TERCERO.** Ahora bien, con el fin de determinar los lineamientos del inmueble con expediente catastral 01-242-002, es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce.

**1.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.**

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en donde da frente a **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en el cual, el uso solicitado para **HABITACIONAL 1.1 VIVIENDA, 1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS PRO LOTE), COMERCIO 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 cinematográficos, 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, Revisterías 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, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); 2.3 Tiendas, Centros y Plazas Comerciales, 2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (son los numerales siguientes: 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; 2.3.2 Mercado popular, 2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tienda de departamentos, Tiendas de autoservicio; 2.3.4 Tienda de Conveniencia; 2.5 Venta de Materiales (2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos electrodomésticos y de oficinas, 2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Palomerías, 2.5.3 Vidrierías, 2.5.4 Para la construcción y decoración); 2.6 Venta de vehículos automotores,**

6/13



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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



OFICIO No. : SEDUSO/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

refacciones y accesorios (2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas, 2.6.3 Refacciones y accesorios automotrices); **3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 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 considera como **PERMITIDO.**

Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** inserto en una zona **SC-SERVICIO Y COMERCIO** y los giros antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS.**

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano en los siguientes términos: "...I. La factibilidad de uso de suelo; a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico ...".

**2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SC-SERVICIO Y COMERCIO.**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, **Centro** y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 01-242-002, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 1,944.03 m2		
SC - SERVICIOS Y COMERCIO	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. ( Coeficiente de Ocupación del Suelo )	Libre	Libre
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre	Libre
ÁREA LIBRE	Libre	Libre
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	Libre	Libre
Nº de Niveles Máximo	(+) 12	
Altura máxima de nivel	4.00 mts	
Densidad	Libre	

La determinación de la altura deberá considerarse lo señalado en el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, que establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta el punto 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

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



aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4- cuatro metros. ...".

### 3.- Cesión de Área

el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Artículo 210 numeral XII, párrafo 10; 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

### 4.- ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad con lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA	
	CANTIDAD	UBS
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	1 Cajón	VIV
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 cajón	30 m2

\*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

### 5. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaria para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.



Gobierno de Monterrey  
2021 2024





OFICIO No. : SEDUSO/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

Deberá de presentar el Alineamiento Vial al solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo y respetar dicho alineamiento el proyecto arquitectónico.

## 6. DICTAMENES EXTERNOS

### Protección Civil.

Deberá presentar los lineamientos de seguridad para el uso que pretenda emitido por la dirección de protección Civil Municipal o Estatal según corresponda al giro solicitado.

## 7. DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS:

Mediante oficio emitió los siguientes Lineamientos en Materia Hidrológica ya que el predio se encuentra en una Zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto, en el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, primera Etapa:

Oficio No. **DPT/H001/2023**, de fecha 22-veintidos de febrero del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos, adscrita a esta Secretaría emitió **opinión técnica en materia Hidrológica**, del expediente por estar ubicado en una Zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto, en el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, primera Etapa, el cual corresponde al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para HABITACIONAL (Multifamiliar) y COMERCIO (Locales Comerciales de Servicios Agrupados), para el predio ubicado en la calle Emilio Carranza Sur 500 y 504, Centro de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 01-242-002, mediante el cual se señaló lo siguiente:

Después de realizar la revisión del expediente técnico se detectó que, requiere que éste se complemente con base a los siguientes numerales para poder ser presentado ante los miembros del consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León:

[...] Asimismo, con el fin de que el expediente técnico se presente lo más completo posible para la etapa de proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo y que pueda ser dictaminado por el consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, se requiere que este se complemente con base en los siguientes numerales:

Relativo (SIC) Estudio Hidrológico e Hidráulico, realizado por Grupo PIHHS Business Consulting, y signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con cédula profesional 1886060.

- I. Que se verifique el coeficiente de escurrimiento utilizado, ya que la zona de las cuencas analizadas se encuentra en extremo densamente urbanizada.
- II. Que se verifique el trazo del parteaguas y cauce principal de la cuenca Juan Ignacio Ramón, ya que los trazos no tienen congruencia con la urbanización que existe en la zona, se recomienda revisar a detalle las pendientes y descargas pluviales de la zona, con el fin de presentar la cuenca urbana de una manera más representativa.
- III. Que una vez definido el proyecto urbanístico, se realice el proyecto de manejo interno de aguas pluviales, en el cual se incluya la propuesta de impacto pluvial cero, mencionada en el estudio, o alguna otra propuesta de medidas de mitigación basados en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Además, se recomienda que, debido a la declaratoria de Emergencia por Sequía en el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado, Número 18V de fecha del 2-dos de febrero de 2022-dos mil veintidos, se incluya al anexo técnico el Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsable que prestan estos servicios públicos.

Por último, se le recomienda a la autoridad municipal que conforme al Artículo 177, y 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, solicite la Opinión a esta Secretaría, de las medidas de mitigación aplicadas, una vez que el caso llegue a la etapa de urbanístico, lo que constituye



la licencia de uso de suelo, y que se haya atendido los puntos anteriormente descrito, esta solicitud deberá estar acompañada del anexo técnico conformado por los **Planos Oficiales (urbanístico y rasantes) y los estudios correspondiente para la etapa de proyectos rasantes.**

Lo anterior de conformidad con el artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice:

**“Artículo 177.** *Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.*

*En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.*

*Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil Municipal que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.”*

Se recomienda atender las observaciones emitidas por la Subsecretaría de Ordenamiento territorial y del Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, en oficio **065/SSOTEP/2023 con fecha 20 de febrero de 2023**

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, de conformidad con los artículos 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (Dos o más viviendas por lote) Y COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio identificado con el expediente catastral número **(70) 01-242-002**, el cual cuenta con una superficie de **1,944.03 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (Dos o más viviendas por lote) Y COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, en el inmueble ubicado en la calle **Emilio Carranza Sur número 500 y 504**, en esta ciudad de **Monterrey, Nuevo León**, identificado con el expediente catastral número **(70) 01-242-002**, que cuenta con una superficie de **1,944.03 metros cuadrados**.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

10/13

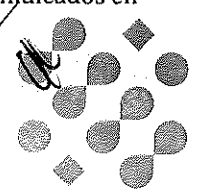
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. : SEDUSO/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

**SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el uso de suelo, la construcción ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, ya que deberá solicitar la aprobación en su caso, de las Licencias de Uso de Suelo, del 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 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, en el caso de ser aplicable.
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 en la presente resolución.
5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual establece que: "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". A considerar según proyecto.
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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
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 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 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. (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 (se evaluará según proyecto).
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 (se evaluará según proyecto).
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 y Electricidad, al momento de solicitar la Licencia de uso de Suelo, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m<sup>2</sup>-mil quinientos metros cuadrados.

**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.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

12/13

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



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/24810/2023  
EXP. ADM: L-000176-22

**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 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, 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"*.

**SÉPTIMO.** 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 HABITACIONAL (Dos o más viviendas por lote) Y 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, Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Siendo las 10:42 horas del día 11 del mes de Octubre del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de gestora del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rosa Elena Barrios

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE 212513

