



Gobierno de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

INSTRUCTIVO

A LA C. [REDACTED]
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[REDACTED]

PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitres.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, por la C. [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. (70) [REDACTED], con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA MULTIFAMILIAR (3 DEPARTAMENTOS)** en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **310.00** 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-000068-22, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para HABITACIONAL (Multifamiliar 3-tres Departamentos), ubicado en calle [REDACTED]

[REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I Inciso b).-Acreditación de la propiedad o posesión del predio; II Inciso b).- Copia del acuerdo de factibilidad y III Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 14,928 catorce mil novecientos veintiocho, pasada ante la fe del Lic. Luis Manautou, titular de la Notaría Pública número 35/treinta y cinco, referente al contrato de compra venta de bien inmueble, el cual funge como la parte compradora la señora [REDACTED] de [REDACTED] de fecha 14-catorce de julio de 2004-dos mil cuatro, registrado bajo el número [REDACTED]

Qué de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra

7934



[Firma manuscrita]

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/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio.3010000068792 de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, Factibilidad y Lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y II, incisos b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracciones II y IX y artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta carta poder en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 13-trece de enero de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como otorgante la C. [REDACTED] y como apoderada la C. [REDACTED] para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la calle [REDACTED], identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2028.
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] on folio [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2030.
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2029.
- Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2030.
- Presenta constancia de situación Fiscal de [REDACTED] con Registro Federal de Contribuyente [REDACTED] emitida por el Servicio de Administración Tributaria de fecha 02-dos de febrero de 2022.

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I Inciso d) y II Inciso e).- Plano de localización del predio, I inciso f), II inciso d) y III inciso b).- Pago de derechos correspondientes y III Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización (ubicación contenido en el plano del proyecto) del inmueble ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I incisos d) y f), II incisos e) y d) y III incisos b) y d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2/16



Gobierno de Monterrey
2021 2024

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



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 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/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

I inciso e).- Indicar el uso de suelo que se pretende, III fracción e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud, escrito libre y plano del proyecto, el uso de suelo: Habitacional Multifamiliar para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para HABITACIONAL Multifamiliar (3-tres Departamentos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio (como ubicación), indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y una curva de nivel.

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

III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Presenta copia certificada emitida por la Dirección del Registro Público Primer Distrito Monterrey, N.L. de fecha 18- dieciocho de agosto del 2022-dos mil veintidós, correspondiente al plano de la [REDACTED] aprobado por la Comisión de Planificación mediante el Acta 68-3 de 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 el cual se encuentra comprendido el lote de la solicitud que nos ocupa en este expediente.

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

I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente, y III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta estado de cuenta de pagos del impuesto predial, impreso en fecha 22-veintidós de marzo de 2023-dos mil veintitrés, donde se muestra que con el recibo número Folio de pago: 359E-1463, de fecha 13-trece de enero de 2023-dos mil veintitrés, se realizó el pago del impuesto predial por los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral 24-163-027.
- Presenta Oficio Número 3030/IA/22 emitido por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno de Nuevo León, en la cual se resuelve que el proyecto de 3-tres departamentos ubicado en la calle [REDACTED], No requiere autorización en materia de impacto ambiental por parte de la autoridad estatal.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III incisos g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

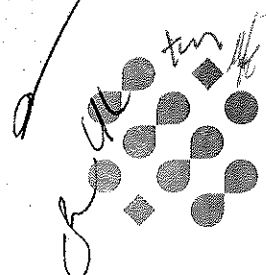
III. Inciso h).- Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

No aplica por la zona donde se ubica el predio.

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

3/16

7935



III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

III. Inciso j).- Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

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 del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.

IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.

V. Presentar plano de localización del predio

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I incisos a), b), c), g) y f); II incisos a), c), d) y e) y III incisos a), b) y c) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León,

VI).- 4 fotografías exteriores del predio.

Presenta 04-cuatro hojas con 8-ocho fotografías (4-cuatro exteriores y 4-cuatro interiores) impresas a color del predio y construcción, dando cumplimiento al artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VII).- En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VIII).- En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. respecto al mes de marzo de 2022, con Dirección de servicio calle [REDACTED]



Gobierno de Monterrey
2021 2024

4/16



Gobierno de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 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/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

- Allega cd con el proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

Presenta copia simple de cartulina y plano (1 de 1) con número de oficio 3373-2021, de fecha 26-veintiseis de abril del 2021-dos mil veintiuno dentro del expediente administrativo CH-000207-21, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza la Obra Nueva por 581.70 m2 de Construcción y barda perimetral de 28.50 metros lineales respecto del predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED] que se localiza en la [REDACTED]. Con lo anterior se da cumplimiento al artículo 164, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

CUARTO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

Mediante oficio No. SAY-PCM/D/507/21-C, bajo Expediente No. PC/047/21/24 de fecha 15 de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para el uso de Multifamiliar 3 Departamentos, en materia de Protección Civil de Monterrey para el inmueble, ubicado en la [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED], realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

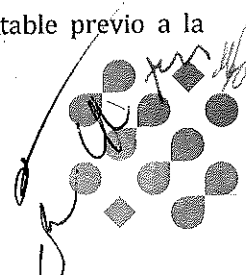
QUINTO. OPINIONES TECNICAS.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- Oficio No. DGDV-1062/22 dentro del Dictamen LTA-000038-22, de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar del expediente administrativo L-068/2022 de un predio ubicado en la calle [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994),
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar, sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

Las descargas de líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 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.

OFICIO No. SEDUSO/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

8. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
9. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
10. Deberá solicitar el permiso de retiro del arbolado ubicado en la banquetta, en caso de interferir con los accesos a los cajones de estacionamiento, de acuerdo a los requisitos establecidos en la Dirección para un Desarrollo Verde.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20-m de altura por cada 100 m² de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92),
12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Adicionalmente la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaria de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno de Nuevo León, mediante Oficio Número 3030/IA/22, resuelve que el proyecto de 3-tres departamentos ubicado en la [REDACTED] Concluyéndose que No requiere autorización en materia de impacto ambiental por parte de la autoridad estatal, sin embargo durante la ejecución del proyecto deberá cumplir lo siguiente:

De acuerdo a la NAE-SDS-002-2019, Norma Ambiental Estatal, publicada en el periódico Oficial del Estado el día 5 de junio de 2020; que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición, por lo que el presente proyecto deberá acatar los siguientes lineamientos a la construcción a realizar de manera enunciativa más no limitativa:

- 1) Lineamiento 7, que corresponde a la regulación de las etapas del proceso de las vías de acceso, pavimentación, distribución, transporte y almacenaje.
- 2) Lineamiento 8 que corresponde a la operación, limpieza y mantenimiento en la obra.
- 3) Lineamiento 9 que corresponde a gestión integral de los residuos, de la construcción, urbanización demolición y/o pavimentación.
- 4) Lineamiento 10 correspondiente a límites máximos de emisión permisibles generales durante el proceso de Obras de Construcción, Urbanización y/o Demolición.
- 5) Además, el Lineamiento 13 correspondiente al Informe inicio / conclusión de obra bitácora y registro de emisiones, residuos y descargas.
- 6) Finalmente, EL PROMOVENTE, deberá prevenir y controlar la contaminación a la atmósfera, generada por la emisión de polvos, humo, compuestos orgánicos volátiles, ruido o vibraciones, cumpliendo en su caso con las normas y ordenamientos legales vigentes que resulten aplicables."

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Oficio número DPT/V/066/2022, de fecha 29-veintinueve de abril del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

6/16



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del-Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la calle Peñón Blanco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Vanegas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

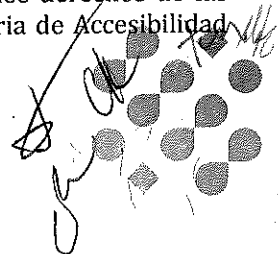
"...Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos..."

"...Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- 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 m por 5.00 m de longitud;*
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m 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 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso..."*

5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad.



Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
10. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
11. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

8/16



OFICIO No. SEDUSO/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

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), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] se resulta aplicable el 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.

Que 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 MITRAS CENTRO** en donde la zona es Clasificada como **HM HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL, 1.1 VIVIENDA 1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**, se considera como **PERMITIDO**.

TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.

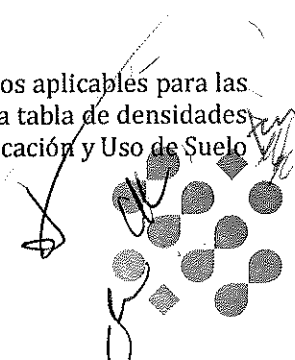
De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 15-quince de abril del 2022-dos mil veintidós, Actualmente la construcción se encuentra en proceso en etapa de desplante de muros en la planta segundo nivel, y en este momento no se le está dando ningún uso, pero lo que está construido físicamente con respecto a los planos anexos en planta baja, primer y segundo nivel existen volados que no están representados en las plantas pero si en corte transversal y los cajones 6, 7 y 8 se eliminaron, en su lugar se construyeron áreas que forma parte de la misma edificación, faltando áreas por construir, definir y habilitar, la revisión se realizó desde el exterior ya que se encontraba cerrado y no había gente en obra que nos atendiera por tal motivo no se revisaron las áreas internas, En este momento no se ha habilitado ningún cajón y la barda que está construida por la calle Vanegas, no se ha demolido para el acceso a los cajones 1, 2, 3, 4 y 5. En fecha 07-siete de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se confirmó la verificación antes descrita, estableciendo que principalmente que al inmueble no se le da uso alguno, los trabajos de construcción se encuentran detenidos en la etapa de muros del segundo nivel desde hace algún tiempo, los cajones 06 y 07 no se han habilitado los cajones del 01 al 05 si cuentan con el espacio para habilitarse, aún existe la barda perimetral.

Nota: las diferencias encontradas en la inspección se adecuaron en los planos presentados, además se ha presentado una carta compromiso de la habilitación de los cajones de estacionamiento.

CUARTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y 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

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



del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 24-163-027, le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 310.00 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	232.50	0.63	195.36
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.00	620.00	1.89	586.08
ÁREA LIBRE	0.25	77.50	0.37	114.64
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13	40.30	0.13	41.85
N° de Niveles Máximo	5.00 Niveles		3 Niveles	
DENSIDAD D8 (Bruta)	83 viviendas/Ha. (2.57 viviendas)		3 viviendas tipo departamento	
DENSIDAD D8 (Neta)	110.66 viviendas /Ha. (3.4 viviendas)		3 viviendas tipo departamento	

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "...XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

El artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, establece la densidad aplicable según la zona donde se ubique el inmueble, sin embargo, el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León señala lo siguiente: "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista 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...". Lo que resulta relevante para la aplicación de la densidad al inmueble que nos ocupa, la cual se establece de la siguiente forma: 83 viviendas/hectárea entre 0.75 resulta un total de 110.66 viviendas/hectárea que es igual a 90.36 m2 de terreno/ vivienda, que divididos entre la superficie del terreno total de 310.00 metros



Gobierno de Monterrey
 2021 2024

10/16



OFICIO No. SEDUSO/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

cuadrados, resulta un total de 3.4 viviendas, y atendiendo a la solicitud que radica en 3-tres viviendas, razón por la cual se considera el cumplimiento de la norma aplicable.

En caso que el propietario densifique el predio, dentro de los parámetros establecidos en el punto 3 "Lineamientos Urbanísticos" para la superficie actual del predio, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 210 párrafo decimo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León señala lo siguiente: "...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..."

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...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 por 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...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS.

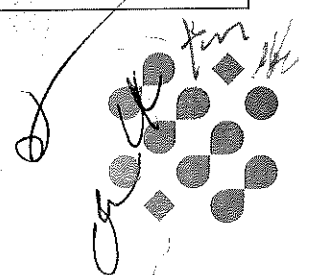
Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, se presenta plano del proyecto presentado que es parte integrante del de expediente administrativo L-000068-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
Planta baja	195.36	Área de estacionamiento con 7 cajones (5-cajones estándar sin techar y 2 cajones techados: 01-para discapacitados y 01-tamaño estándar), jardín, Departamento 1: escalera, acceso, cocina, sala-comedor con baño, estancia de tv., con baño, 4 cubos de ventilación sin techar (3 con jardín y 1 sin jardín), recamara 1 con baño vestidor y recamara 2.
1 Nivel	195.36	Escalera, Departamento 2: comedor-cocina, sala, recamara 3 con baño vestidor, 4 cubos de ventilación, estancia de tv. y baño, recamara 1 con baño y vestidor, y recamara 2
2 Nivel	195.36	Escalera, Departamento 3: comedor-cocina, sala, recamara 3 con baño vestidor, 4 cubos de ventilación, estancia de tv. y baño, recamara 1 con baño y vestidor, y recamara 2.
Total	586.08	MULTIFAMILIAR 03-TRES DEPARTAMENTOS, 7-SIETE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

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

11/16

7939



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 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.

OFICIO No. SEDUSO/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

SEXTO. 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 a 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		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3 Cajones	VIV	03 VIV	07	07	*cumple

*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.

SÉPTIMO. 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.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000068-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000014-22 en fecha 14-catorce de enero del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [redacted] 4 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio (Solo en el ochavo en medida de 3.00 x 3.00 metros).

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS 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, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se



12/16

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



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 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/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA MULTIFAMILIAR (3 DEPARTAMENTOS)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] se identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 310,00 metros cuadrados.

SEGUNDO. El presente dictamen técnico no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO.- Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en 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, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como 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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza **únicamente para Uso Habitacional para Multifamiliar (3 Departamentos)**

3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.

5. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MONTERREY, NUEVO LEÓN

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

13/16

7940



[Firma manuscrita]

7. 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, y en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

8. 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.

9. Deberá de presentar opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

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

11. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones

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

13. 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.).



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

14/16

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



OFICIO No. SEDUSO/23926/2023
EXP. ADM. No. L-000068-22

EN MATERIA DE VIALIDAD.-

Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/066/2022, de fecha 29-veintinueve de abril del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y descrito en la presente resolución.

EN MATERIA DE ECOLOGÍA.-

Deberá respetar en materia de Ecología, lo indicado en el número de oficio número DGDV-1062/22, dentro del Dictamen LTA-000038-22, de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por esta Secretaría y descrito en la presente resolución.

EN MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL.-

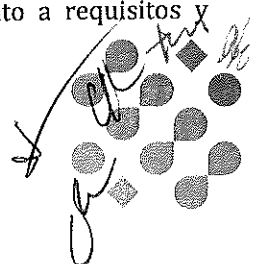
Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY/PCM/D/507/21-C, bajo el expediente número PC/047/21/24, de fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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.

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

SEXTO. 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y



lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTONICO O LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA MULTIFAMILIAR (3 DEPARTAMENTOS)**; 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

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

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.

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

TVNB/MACS/JEGH/jigs

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 04 horas del día 04 del mes de octubre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Elena Penelope Magrecha Alvarado

FIRMA [Handwritten Signature]

No. DE GAFETE 212998

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

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.