



INSTRUCTIVO

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

[REDACTED]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000087-22, 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 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés.-----

VISTO, el expediente administrativo L-000087-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, por la [REDACTED] ostentándose como propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **843.60 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. de expediente L-000087-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que la [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] presenta solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **843.60 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad. Así mismo, presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 22 de marzo del 2022, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por la cual solicita la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para servicios (oficinas administrativas).

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

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

a. Presenta Escritura Pública no. 60,929, de fecha 9 de agosto del 2019, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario público Titular de la Notaría Publica no. 123, con ejercicio en el primer Distrito Registral, del contrato de Donación de inmuebles a título gratuito, inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número **685, volumen 312, libro 28, sección propiedad, unidad monterrey de fecha 20 de enero del 2022.**



B. Para acreditar la personalidad e interés jurídico, anexa:

a) Presenta Identificación oficial de [REDACTED] emitida por la secretaría de relaciones Exteriores, (propietaria).

C. El solicitante anexa los siguientes escritos, documentos y constancias:

1. Presenta copia del Pago del impuesto Predial folio 344D-25661, de fecha 01 de febrero del 2023.
2. Presenta 8 fotografías del predio.
3. Presenta copia del pago de servicios de CFE, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones.
4. Presenta Alineamiento vial TV000078/22 de fecha 7 de marzo del 2022.
5. Presenta Ficha ambiental de fecha 3 de marzo del 2022.
6. Presenta copia del pago del inicio de trámite de fecha 4 de mayo, 2022, folio 3010000068950.
7. Presenta Lineamientos en materia de Protección Civil de fecha 30 de agosto 2022, oficio no. SSPCDPC/D/3178/22/D/2384/22, Expediente no. PC/287/21/24, Tarjeta folio no. 758/22.
8. Presenta Programa de trabajo que se realizará de acuerdo a las especificaciones del INAH Nuevo León, firmada por el Director Responsable de la obra el [REDACTED]

D. Se anexan por parte del solicitante los siguientes dictámenes externos:

1. Presenta copia simple de dictamen de lineamientos de seguridad, emitido por la **Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, N.L.**, mediante el oficio No. **SSPCDPC/D/3178/22, Expediente No. PC/287/21/24, tarjeta Folio No. 758/22**, de fecha 30-treinta- de agosto del 2022-dos mil veintidós, para revisar el predio, esto en el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de oficinas Administrativas. En el predio en cuestión que se ubica en la [REDACTED] esto en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual, cuenta con una superficie total de terreno de 843.60 m2 aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED]

2. El solicitante presenta solicitud ante el INAH Nuevo León, en el que requiere **"visto bueno para restauración de fachadas de sillar, regularización de uso de suelo y construcción"** dando la autoridad las siguientes contestaciones:

- Oficio de numero **401.6C.2.279/2021**, emitido por el Centro INAH Nuevo León en fecha 22-veintidós de diciembre del 2021-dos mil veintiuno en el que se indica lo siguiente: "Solo cuenta con la estructura de sillar en sus fachadas por las [REDACTED] .. cuenta con elementos arquitectónicos importantes para su conservación de estilo vernáculo." De igual manera, en el mencionado oficio se emiten los lineamientos a seguir en cuanto a trámites de construcción y uso de suelo del municipio correspondiente.

Oficio de número **401.2C.2.438/2021**, emitido por el Centro INAH Nuevo León en fecha 23-veintitrés de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] De Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral [REDACTED] en donde señala lo siguiente: "tomando en cuenta la información proporcionada para la integración del expediente (planos, imágenes y documentación diversa), así como lo recabado en el sitio (recorrido en la zona y en inmuebles colindantes) para estudio y justificación de su solicitud, este Centro INAH Nuevo León, autoriza al [REDACTED] realice la siguiente obra: Restauración de Inmueble" Visto lo anterior, el solicitante deberá de respetar los lineamientos emitidos por dicha autoridad, aunados a los establecidos en la presente resolución.

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRAL Y
SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



E. Obran anexados al expediente, los dictámenes internos siguientes:

a) Mediante oficio No. **DGDV- 1278/22**, dentro del expediente **LTA-000049-22**, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a ésta Secretaria emitió Lineamientos Ambientales en **Materia Ambiental**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante en la ficha ambiental y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de Servicio (Oficinas Administrativas), debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

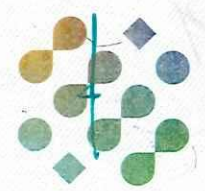
b) Mediante oficio número **DPT/V/162/2022**, de fecha 04-cuatro de agosto del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a ésta Secretaria, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en cuanto al plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 316 fracciones I a V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 160 y 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 91, 125 y 160 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracción I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III inciso a) a la j), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la C [REDACTED] a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No.



así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. Que de conformidad con 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIO IMPACTO**; en donde el uso solicitado para **Servicios 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA (3.9.4. OFICINAD ADMINISTRATIVAS)** se considera como **PERMITIDO**.

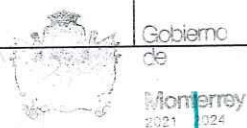
CUARTO. Que el de acuerdo a lo establecido por el artículo 311 fracción III, inciso e), que señala: **"Artículo 311. Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos: ...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;"** el interesado presenta planos del proyecto arquitectónico en el que señala y describe las diversas plantas que se solicitan, así como el cuadro de las áreas que tendrá el mismo.

QUINTO. Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

1.- Datos del proyecto

M2 existentes:	533.51 m2
M2 por demoler:	244.41 m2
M2 por construir:	175.55 m2
M2 por regularizar:	289.10 m2
M2 de construcción total:	464.65 m2
Cajones de estacionamiento	2-dos cajones

	M2 existentes	M2 por demoler	M2 por construir	M2 por regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
Planta Baja	339.69	195.14	31.00	144.55	175.55	Dos cajones de estacionamiento, oficina, Desarrollo Humano, privado DH, entrevistas DH, jardín interior, cocina- comedor, baños hombres, ½ baño visitas, oficina, almacén, lockers, baños técnicos y escaleras.



1588



1 nivel	193.82	49.27		144.55	144.55	Terraza descubierta, privado de sistemas, operaciones T1, escaleras, gerencia Noc., baños mujeres, centro de operaciones Noc., conexión
2 nivel			144.55		144.55	Escaleras y Terraza cubierta.
Total	533.51	244.41	175.55	289.10	464.65	OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

SEXTO. Que el proyecto deberá de atender los siguientes lineamientos:

De acuerdo a lo citado en el artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., se menciona que "Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente."

Para el presente trámite solicitado, se anexa el oficio 401.2C.2.438/2021, emitido por el Centro INAH Nuevo León de fecha 23 de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, para el inmueble de dirección [REDACTED], Centro Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [REDACTED] el cual menciona que, "El edificio materia del presente informe, está considerado Monumento Histórico, por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, artículo 36, fracción I, ya que su construcción se realizó en el siglo XIX, el cual forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad.

Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, así como, por los vestigios históricos es considerado como monumento histórico, por lo que el Estado Mexicano, tiene el interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."

Por lo anterior al establecer la obligatoriedad de preservar el inmueble y su fachada al contar con elementos arquitectónicos importantes. Se establece como protegido, por lo que se le exige de cumplir con los lineamientos Urbanísticos y de cajones de estacionamiento que corresponden a la zona en donde se ubica el inmueble con expediente catastral 02-064-013, de acuerdo en lo citado en el artículo 78 del Reglamento de Zonificación y usos de suelo del municipio de Monterrey.

MONTERREY
2021-2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Sin embargo, para el presente caso, es importante aclarar que, aún y cuando el predio se encuentre libre de lineamientos al ser inmueble catalogado con valor histórico, el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos marcados en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey para dicho predio, por lo que, al momento de solicitar el permiso de construcción correspondiente, deberá respetar el proyecto y desglose de áreas presentado en éste trámite o en su caso, presentar la modificación correspondiente sujeta a aprobación.

Artículo 39.- "La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey."

SEPTIMO. Del análisis de cajones de estacionamiento, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con lo siguiente:

De acuerdo a lo mencionado en el apartado VI. de Lineamientos Urbanísticos del presente dictamen y a lo emitido en la Opinión Técnico Vial mediante oficio DPT/V/162/2022 de fecha 29 de julio del 2022 que hace referencia al artículo 51 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., también en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto

OCTAVO. La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 07-siete de marzo del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala lo siguiente:

- [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 22.00 m, 11.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio,
- [REDACTED] deberá respetar el límite de Propiedad según escrituras y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina.

NOVENO. De acuerdo a la inspección ocular realizada por el personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el inspector JAVIER G. MARTINEZ MARTINEZ, número de gafete 66626, en fecha 23 de marzo del 2022, al momento de la visita se pudo constar que aún no se da uso alguno a la propiedad, en el plano se refiere como oficina 21.72 m2 (la misma si existe, pero no tiene losa, por lo tanto, tampoco existe la escalera que daría acceso al 2do. Nivel, lo que se refiere como jardín interior si existe como área libre pero tiene firme, el resto de la distribución si corresponde al plano del proyecto presentado y no se realiza ningún tipo de trabajo de construcción o remodelación alguno.)

Nota: El plano presentado no refiere la edificación existente en la porción norte del inmueble (área que si tiene uso) es importante mencionar que dichas observaciones marcadas en la inspección, se subsanan, ya que dichas áreas se indican en el proyecto como demolición.



Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **843.60** 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 la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**; en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] que cuenta con una superficie de **843.60** metros cuadrados.

SEGUNDO. *Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), la licencia de demolición proyectada en el plano del Proyecto arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; 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 de SERVICIO (OFICINAS ADMINISTRATIVAS).
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 en el apartado VI.
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, manteniéndose la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.



6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
7. 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 visto bueno del Patronato de Bomberos Nuevo León A.C. de acuerdo con la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
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 Secretaria (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 presentar el alineamiento vial del predio.
14. 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.).



OFICIO No. : SEDUSO/22562/2023
EXP. ADM: L-000087-22

15. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, el proyecto arquitectónico deberá cumplir con las obligaciones anteriores y serán complementadas con 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; el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, así como la legislación aplicable, una vez que se solicite la aprobación del proyecto en particular, y cumplir con los requisitos establecidos, al solicitar las licencias de construcción y/o uso de edificación.

A) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTD/V/162/2022, de fecha 04-cuatro de agosto del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:

1) El El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- [REDACTED], deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la calle [REDACTED] la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de [REDACTED] debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el oficio 401.2C.2.438/2021 de fecha 23 de diciembre del 2021, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, (se adjunta también plano correspondiente a revisión), en el cual se nos informa que "Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, así como, por los vestigios históricos es considerado como un monumento histórico por lo que el Estado Mexicano tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."

Considerando lo anterior, se considera factible la regularización y ampliación solicitada, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones.

4) 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 Parcial de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Ahora bien, con base al Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles los cajones de estacionamiento para este proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:



- En los ubicados en las zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- En los destinados a estancias infantiles;
- En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo, en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto nacional de Bellas artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
- En la regularización de las viviendas unifamiliares.

5) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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) El proyecto propone un área de estacionamiento en su interior, el cual deberá cumplir con los siguientes puntos.

8) 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.

9) 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 y 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.

10) 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. La rampa de acceso vehicular no debe 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.





11) El acceso vehicular (entrada y Salida) al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros debido a que será de doble circulación vehicular. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 64. El acceso la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

12) En caso de contemplar algún sistema para el control de acceso, éste debe ser expedito y su ubicación no debe general filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de seguridad pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

13) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para pasillos de circulación que dan acceso a cajones dispuestos a 45 grados, deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros.

14) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento 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.

15) 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 desarrollador para el correcto funcionamiento vial de la zona.

16) El desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

B) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio N° DGDV-1278/22, dentro del dictamen LTA-000049-22, de fecha 31-terinta y uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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.

Monterrey 2021 2024

11/14

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4938

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
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. En caso de contar con permiso para demolición y que exista arbolado que interfiera en el proceso deberá solicitar permiso para su retiro.
11. De acuerdo al plano presentado no cuenta con área verde por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al arbolado en el estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey artículo 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.

C) En materia de Seguridad Civil. -

1. Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. **SSPCDPC/D/3178/22**, Tarjeta Folio No. **758/22**, Expediente No. **PC/287/21/24**, de fecha 30 de agosto del 2022, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía 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.

2. Deberá respetar lo indicado en el oficio **401.2C.2.438/2021** de fecha 23 de diciembre del 2021, emitido por el Centro INAH Nuevo León, del trámite **INAH -02-002**, del establecimiento que nos ocupa, el cual deberá realizarse de acuerdo a las especificaciones aprobadas, en dicho oficio, siendo importante resaltar lo siguiente:

Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, así como, por los vestigios históricos es considerado como un monumento histórico por lo que el Estado Mexicano tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico- cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Con base a lo anterior y con la finalidad de salvaguardar el patrimonio Histórico, es imprescindible que se realicen intervenciones de restauración que garanticen la permanencia del Patrimonio, pero que dentro de sus planteamientos conserven los sistemas constructivos tradicionales y los materiales de origen, restituyendo las características arquitectónicas



de los Monumentos Históricos, con acciones acordes a la calidad monumental y privilegiando la conservación del legado histórico que representa.

Tomando en cuenta la información proporcionada para la integración del expediente (planos, imágenes y documentación diversa), así como lo recabado en sitio (recorrido en la zona y en inmuebles colindantes), para estudio y justificación de su solicitud, este Centro INAH Nuevo León, autoriza al [REDACTED] perito responsable de la obra, conjuntamente con la propietaria la C. [REDACTED], sitio [REDACTED] esquina con [REDACTED] municipio de Monterrey, Nuevo León, realicen la siguiente obra: Restauración de inmueble.

Lo anterior sujetándose a las disposiciones del dictamen técnico número 401.6C.2.279/2021 de fecha 22 de diciembre del 2021, expedido por el Departamento de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, donde se emiten los lineamientos que deberán cumplirse en tiempo y forma según se lleven a cabo.

Cualquier obra diferente a lo autorizado, deberá informarlo a este Instituto para su revisión y aprobación.

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, 247, 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.

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 apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida 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.

13/14



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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

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

ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/ajc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] su carácter de [REDACTED] siendo las 11:35 horas del día

10 del mes de Mayo del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Daniel González

FIRMA _____

No. DE GAFETE 112589

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN _____