



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 21550/2023  
EXP. ADM. No. L-000106-22

**INSTRUCTIVO**

AL C. I. [REDACTED]  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES  
EN: [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 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, -----  
**VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 23-veintitrés de mayo del año 2022-dos mil veintidós, por el C. [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 424.34 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-0000106-22, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 23-veintitrés de mayo del año 2022-dos mil veintidós, se presentó **solicitud** firmada por el [REDACTED] e [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] mediante la cual solicita la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional (Multifamiliar con 04-cuatro unidades de vivienda tipo departamento)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

**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:

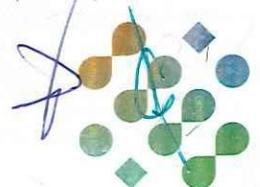
**A. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa:**  
a. Escritura Pública Número 8,502-ocho mil quinientos dos, de fecha 18-dieciocho días del mes de octubre del año 2002 dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número (97) noventa y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notario del Patrimonio del Inmueble Federal, por medio de la cual se celebra contrato de compraventa de bien inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED] apareciendo como la parte compradora el C. [REDACTED] registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] Monterrey de fecha 19 de marzo de 3003-dos mil tres.

**B. Que para justificar el interés jurídico, presenta:**  
a. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] propietario del predio que nos ocupa, con número de identificación [REDACTED]

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

4077

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No. SEDUSO 21550/2023  
EXP. ADM. No. L-000106-22

- b. Carta Poder simple, de fecha 02-dos de mayo del 2022, mediante la cual el Ing. [REDACTED] como propietario del predio identificado catastralmente con el número [REDACTED] otorga poder a favor del Arq. [REDACTED]
- c. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] (gestor), con número de elector [REDACTED]

C. Que el solicitante anexa las siguientes **constancias, estudios y documentos externos**:

- a. Juego de planos oficiales del proyecto presentado para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (4 departamentos), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
- b. **Copia simple del Recibo Oficial No. 357R-10791 con fecha de pago 05 de enero del 2022, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por concepto de Impuesto Predial 2022, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED]**
- c. **Copia simple del comprobante de domicilio, expedido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 24 de enero de 2022.**
- d. 04-cuatro fotografías del predio tema de este trámite.
- e. Oficio No. 2901/IA/22, N. A: IIAF1614134576 de fecha 18 de agosto de 2022, mediante el cual la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente emitió respuesta por el cual se solicita se determine si su proyecto requiere autorización en materia de impacto ambiental, para un predio ubicado en la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N. L., determinando que de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, es de concluir que, no será necesario sujetar el proyecto al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental.
- f. **Dictamen en materia de seguridad** para Multifamiliar (04 departamentos) de fecha 01 de junio de 2022, número de oficio DPCSSPC/D/1893/22 y expediente No. PC/158/21/24, tarjeta de folio 429/21, emitido por el Director de Protección Civil del Municipio de Monterrey, en el predio con el expediente catastral [REDACTED]
- g. Copia simple de **alineamiento vial** autorizado bajo el expediente administrativo número TV-000173/21 de fecha 18 de mayo de 2022, señalándose que para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y que no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- h. Copia de **inicio de trámite** de Licencia factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para HABITACIONAL (Multifamiliar 04 unidades) en el predio que nos ocupa.

D. Como **dictámenes internos** se anexan los siguientes:

1. Mediante oficio número DPT/V/119/2022, de fecha 09-nueve de junio del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos). Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumplan con los puntos que más adelante se mencionan.
2. La Dirección General para un Eficiencia Energética adscrita a esta Secretaría, emitió Oficio N° DGDV-1546/22 dentro del Dictamen **LTA-000067-22**, de fecha 09-nueve de Junio del 2022-dos mil veintidós, en el cual se indican **los Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo, para Multifamiliar del expediente administrativo L-106/2022 de un predio ubicado en [REDACTED] esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
3. Mediante oficio N° 2901/IA/22, N.A: IIAF1614134576 de fecha 18 de agosto del 2022, la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente emitió respuesta en donde se solicita se determine si su proyecto requiere autorización en **materia de impacto ambiental**, para un predio ubicado en la calle [REDACTED]

2/12



OFICIO No. SEDUSO 21550/2023  
EXP. ADM. No. L-000106-22

en el municipio de Monterrey, N.L., determinando que de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, es de concluir que, no será necesario sujetar al proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos 157, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 a), 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 d), 12 fracción I, 14 fracción I, punto 1.1.2, 15 fracción I, 39, 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.** 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 Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 D 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 SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, es considerado como **PERMITIDO**

**TERCERO.** Que esta autoridad, para determinar la **FACTIBILIDAD** del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a las Leyes, Planes y Programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables, por lo anterior, se otorga la **FACTIBILIDAD** del uso solicitado.

**CUARTO.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por Francisco Javier Ovalle Oviedo con número de gafete 210995 en fecha 27 de Mayo del 2022, se hace constar que al momento de la visita el predio se encuentra en calidad de baldío, de acuerdo al plano 2/3 en la planta de localización las curvas de nivel no corresponden a lo físico a simple vista se aprecia un desnivel mayor al señalado, además que la banqueta mide 2.00 metros no 1.00 metro como se señala en plano. Al momento no hay cajones habilitados, pero cuenta con el espacio, se anexa croquis de zonificación y reporte fotográfico. Cabe señalar, que las observaciones de la inspección fueron subsanadas en los planos del proyecto presentado.

**QUINTO.** Que el plano del proyecto presentado consta de 658.97 metros cuadrados por construir, distribuidos conforme al



4078

siguiente desglose de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	339.27	ACCESO, 01-DEPARTAMENTO, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 8 CAJONES Y 1 CAJÓN PARA DISCAPACITADOS, ESCALERAS Y ÁREA DE JARDÍN.
1 NIVEL	302.06	ESCALERAS, ÁREA DE DISTRIBUIDOR Y 03 DEPARTAMENTOS
2 NIVEL	17.64	ESCALERAS Y ÁREA DE TERRAZA DESCUBIERTA
<b>TOTAL</b>	<b>658.97</b>	<b>MULTIFAMILIAR ( 04-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) CON ESTACIONAMIENTO PARA 8-CAJONES Y 01- PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES.</b>

**SEXTO.** Que, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se procede a señalar los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO** y demás aplicables al predio que nos ocupa, para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), ubicado en un **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, siendo los siguientes:

Superficie a Dictaminar :	424.34 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
<b>C.O.S.</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	339.47	0.80	339.27	<b>SI cumple</b>
<b>C.U.S.</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	1060.85	1.55	658.97	<b>SI cumple</b>
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.20	84.87	0.20	85.07	<b>SI cumple</b>
<b>C. A. V.</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.10	42.43	0.12	52.06	<b>SI cumple</b>
<b>NIVELES MÁXIMOS</b>	HASTA 08- NIVELES		3-NIVELES		<b>SI cumple</b>
<b>ALTURA MÁXIMA POR NIVEL</b>	4.00 METROS		3.00METROS		<b>SI cumple</b>
<b>DENSIDAD</b>	95 VIV/HA.		04-VIV*		<b>SI cumple</b>

\*De acuerdo al plan el predio descrito, se encuentra en un **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** en el cual se permiten **95-viviendas por hectárea o 105.26 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 424.34**



m2, dando un total de 04- viviendas, por lo tanto, resultan permitidas las licencias solicitadas.

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."

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

"Artículo 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

1. Los establecimientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar, COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel de calle.
2. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas."

SEPTIMO. Del análisis de estacionamiento tenemos, que para el Distrito Urbano INDEPENDENCIA, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplir con el siguiente:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Multifamiliar, 2 ó más viv./lote	2-dos cajones por vivienda	2 X 4 viviendas = 8 cajones	08-ocho cajones y 01- un cajón para discapacitados	Si cumple
TOTAL	08-cajones			

OCTAVO. Ahora bien, es relevante destacar que para entrar al estudio y poder otorgar el uso de suelo solicitado HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), el cual es señalado como PERMITIDO, es procedente citar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje." ...

Por lo anterior y por lo que hace a la solicitud para obtener la licencia de uso de suelo, es menester señalar, que el interesado presenta la documentación, estudios y planos idóneos, se otorga la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), en el inmueble que nos ocupa; y que al contarse con los fundamentos legales artículos 11 fracciones, XII, XXXI, 308 fracciones I, II, III, 310, 311, 313, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que sustentan 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, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

Monterrey 2021 2024



## ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)** en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] **DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED], el cual tiene una superficie de 424.34 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta Resolución **NO** autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) 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 de acuerdo a la legislación que esté vigente, para el caso en particular sean aplicables.

Además, en cuanto a la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo queda condicionado a lo siguiente:

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. 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.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente en el apartado VII y VIII.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Independencia.
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 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).

10. 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

11. 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.

12. 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.

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.).

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 artículo 117 del 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.

2021 2024

7/12



**A) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/119/2022, de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) 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.

a) [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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 Parcial 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 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

**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. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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) 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.

Cada uno de los cajones de estacionamiento deberá ser asignado y señalizado indicando claramente a qué departamento corresponde, lo anterior para evitar que alguno de los departamentos esté ocupando una mayor cantidad de cajones de los que le fueron asignados. Gobierno

8) La entrada y salida vehicular al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se



OFICIO No. SEDUSO 21550/2023  
EXP. ADM. No. L-000106-22

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 metros.

9) El pasillo de circulación vehicular deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuenta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

10) 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 ningún tipo de obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

11) 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.

12) 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.

13) Los accesos vehiculares a estacionamiento público 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 trampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesarios 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 peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

14) 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.

**B) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio N° DGDV-1546/2022, dentro del dictamen LTA-000067-22, de fecha 09-nueve de Junio del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Dirección de Eficiencia Energética 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.
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 de 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. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros
12. de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> 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 cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán cubiertos deberá reponer 4 árboles nativo de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de una cuota de salario mínimo.
13. 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 Sostenible.

C) Respetar lo señalado en el oficio N° 2901/IA/22, N.A: IIAF1614134576 de fecha 18 de agosto del 2022, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, durante la ejecución de las obras deberá cumplir con las siguientes recomendaciones:

1. No deberá ejecutarse trabajos o actividades distintas a las que refiere en la descripción de EL PROYECTO.
2. Mantener en condiciones adecuadas la maquinaria y equipo a utilizar en EL PROYECTO, con la finalidad de minimizar la emisión de contaminantes.
3. En caso de realizarse actividades de mantenimiento y reparación de la maquinaria empleada en EL PROYECTO, se deberá destinar un área específica para esta actividad, cuyo suelo deberá estar protegido con material impermeable, disponiendo además de la infraestructura necesaria para la recolección de grasas y lubricantes de desecho, mismos que deberán ser manejados conforme a la normatividad vigente.
4. Efectuar la disposición adecuada de los residuos generados durante las diversas etapas de EL PROYECTO, de acuerdo a lo establecido por las leyes y ordenamientos vigentes en la materia, atendiendo a las siguientes indicaciones:
  - a) Los residuos de manejo especial deberán de ser almacenados, de acuerdo a lo que establezcan las regulaciones ambientales en cuanto a su generación, tratamiento, reciclaje y/o disposición.
  - b) Los escombros generados y otros residuos que por sus características puedan desprender o emitir polvo o partículas, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por esta Secretaría; siendo pertinente señalar que el listado de sitios destinados a la disposición de escombros puede ser consultado en las instalaciones de la Secretaría de Medio Ambiente.
  - c) El manejo de los residuos considerados como peligrosos, deberá realizarse cumpliendo con las disposiciones y la normatividad ambiental vigente.
5. 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 lineamientos aplicables.
6. No deberá llevar a cabo actividades distintas a las señaladas en el CONSIDERANDO I.

**D) En materia de SEGURIDAD CIVIL. -**

Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. DPCSSPC/D/1893/22, Tarjeta Folio No. 429/21-24, Expediente No. PC/158/21/24, de fecha 01 de Junio del 2022, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey en el



OFICIO No. SEDUSO 21550/2023  
EXP. ADM. No. L-000106-22

**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.**

**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, dará lugar a que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, con 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.** Motivado en lo anterior y de conformidad con lo señalado por el artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, debe dar cumplimiento a lo que indica y lo que a continuación se transcribe: *"Artículo 312. Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, 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 y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley."*

**SEPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre



cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**NOVENO.** 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.

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

**DECIMO PRIMERO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 04-CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, 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. Cumplase.

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

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

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

TVNB/CIOR/VJRP/MACS/Gim/lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de autorizado siendo las

11:50 horas del día 01 del mes de Marzo del 2023

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Juárez

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_

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.

2004