



No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

INSTRUCTIVO

DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. DOMICILIO LERMA N° 1859, COL. MITRAS CENTRO, MONTERREY N.L MONTERREY, NUEVO LEON. PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000252-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. ---VISTO, el expediente administrativo L-000252-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quince de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por el apoderado legal de la persona moral denominada **TORRE MUNE S.A. DE C.V.**, e **INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V.** en el carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle Cerro de Lampazos No. 4064 Fraccionamiento Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 38-152-005; 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 HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 44-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 3,144.56 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 44-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**; inmueble ubicado en la calle Cerro de Lampazos No. 4064 Fraccionamiento Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 38-152-005, en los términos anteriormente indicados.

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:

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

I, II y III. Incisos a) Solicitud correspondiente

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN GOBIERNO COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

7606

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- Presenta solicitud oficial original y escrito libre correspondiente al trámite de Factibilidad de uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (44-viviendas), con fecha 15 de diciembre del 2022, firmada por el Arq. [REDACTED] en representación de INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. Y DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V. como propietarios del predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, ubicado en la calle Cerro de Lampazos N° 4064, Col. Sierra Ventana, Monterrey N.L.

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

- Presenta Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 06-seis de abril del 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, a favor de la sociedad mercantil denominada "DESARROLLO TORRE MUNE" S.A. DE C.V.; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] de fecha 16-dieciseis de Junio del 2021-dos mil veintiuno.
- Presenta Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 03-tres de noviembre del 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Derechos de Copropiedad de Bienes Inmuebles, a favor de la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA DOSENCINOS" S.A. DE C.V.; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] de fecha 13-trece de Enero del 2022-dos mil veintidós.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo No. 011/573/22 de fecha 14-catorce de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Luis Reese García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública No. 11-once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que contiene la **Fe de Hechos**, con relación a los límites, colindancias y superficie para una **Rectificación de Medidas** del predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, con una superficie resultante de 3,144.56 metros cuadrados.
- Presenta Acta Fuera de Protocolo No. 011/600/22 de fecha 23-veintitres de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Luis Reese García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública No. 11-once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que contiene Escrito de fecha dirigido al Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual indican la descripción correcta del predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, con relación a los límites, colindancias y superficie para una **Rectificación de Medidas**, con una superficie resultante de 3,144.56 metros cuadrados; misma que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 8386, Volumen 127, Libro 168, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 16 de Diciembre del año 2022-dos mil veintidós.



Gobierno
de
Monterrey
2011 2024

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



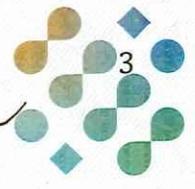
No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta pago de derechos por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y por inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, con Folio: 317000028951 de fecha 15 de diciembre del 2022, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

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

- Presenta Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 21 veintiún de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "INMOBILIARIA DOSENCINOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y el otorgamiento de diversos poderes y facultades de la Sociedad a favor de dos personas, entre ellas el C. [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico N° 2017083004 de fecha 13 de Octubre del 2017.
- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 046/59,387/22 de fecha 11-once de mayo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en la Primera Distrito Registral en el Estado; en la cual hace constar y Certifica el Poder, mediante el cual el Lic. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada " INMOBILIARIA DOSENCINOS" S.A. DE C.V., otorga Poder General para Actos de Administración limitado, a favor de diversas personas, entre ellas el C. [REDACTED]
- Presenta Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha 21 veintiuno de enero del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene la constitución de una sociedad denominada "DESARROLLO TORRE MUNE" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y el otorgamiento de diversos poderes y facultades de la Sociedad a favor del C. [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico N° 2021002115 de fecha 19 de Enero del 2021.



- Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número 107/32,828/21 de fecha 16-dieciseis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en la cual hace constar y Certifica el Poder, mediante el cual el C. [REDACTED] en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada "DESARROLLO TORRE MUNE" S.A. DE C.V., otorga Poder Especial para Actos de Administración a favor de diversas personas, entre ellas al C. [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha diciembre del 2022, mediante el cual el Arq [REDACTED] en representación de la INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. Y DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V., otorga poder para gestionar, entregar y recibir documentación a favor del C. [REDACTED], y como testigos [REDACTED] en relación al predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos N° 4064, Colonia Sierra Ventana, identificado con el número de expediente catastral 70) 38-152-005.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. [REDACTED] (apoderado legal de la sociedad denominada INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. como propietario), referida con el número [REDACTED].
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. [REDACTED] (apoderado legal de la sociedad denominada DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V. como propietario), referida con el número [REDACTED].
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] en representación de la INMOBILIARIA DOSENCINOS S.A. DE C.V. Y DESARROLLO TORRE MUNE S.A. DE C.V., con número [REDACTED].
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (gestor), con número [REDACTED].
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (testigo), referida con el número [REDACTED].
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (testigo), con número [REDACTED].
- Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311 fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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



Gobierno de
Monterrey
2021-2024

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



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

No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

- Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (44-viviendas) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, **plano de localización**, cuadro de áreas general, ubicación del predio). En relación al predio que nos ocupa.
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente, son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

I, II y III. Incisos e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. 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.

- Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para **Multifamiliar (44-viviendas)** con contenido de los mismos (**plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio**).

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

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

- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizada la Licencia solicitada.
- Presenta estudio de Movilidad de fecha Marzo del 2023, firmado por el M.C. Ing. [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED] (Ingeniería de Transito).

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



- Presenta oficio DGMEP/314/2023 y planos de propuesta señalización vial, de fecha 29-veintinueve de marzo del 2023 del dos mil veintitrés, mediante los cuales la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, otorgó el Visto Bueno al Proyecto de la propuesta de Movilidad, condicionado a cumplir con ciertos requisitos, los cuales se indican más adelante en el inciso c) del apartado de opiniones técnicas.

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

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

- Adjunta Estado de Cuenta con fecha de impresión 6-seis de Julio de 2023-dos mil veintitrés, con fecha de pago 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés y numero de recibo 359E-2196, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual acredita el Pago de Impuesto Predial al sexto bimestre del año 2023- dos mil veintitrés.

- Presenta copia de Ficha Ambiental Ficha ambiental de fecha SDU-ECO-12 13/06/19 respecto a los predios ubicados en la calle Cerro de Lampazos N°4064, Colonia Sierra Ventana del Municipio de Monterrey N.L., identificados con el expediente catastral 38-152-005, 38-152-006 y 38-152-007.

- Presenta copia simple del oficio No. 0782/22-DGDV-SEDUSO, emitido dentro del expediente N° PDE-000055-22, en fecha 31 de marzo del 2022, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, para el predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-005, mediante el cual señalan lineamientos ecológicos.

- Presenta copia simple del oficio No. 0781/22-DGDV-SEDUSO, emitido dentro del expediente N° PDE-000054-22, en fecha 31 de marzo del 2022, en un predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-006, mediante el cual señalan lineamientos ecológicos.

- Presenta copia simple del oficio No. 3696/21-DGDV-SEDUSO, emitido dentro del expediente N° PDE-000819-21, en fecha 31 de marzo del 2022, en un predio identificado con el número de expediente catastral 38-152-007, mediante el cual señalan lineamientos ecológicos.

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

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





Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio se encuentra en una Zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto por encharcamiento o anegamiento.
- Por lo anterior, el interesado anexa estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha junio del 2022, anexos de fecha marzo del 2023, y anexos junio del 2023, firmado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° [REDACTED] el cual fue enviado para su Visto Bueno a la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Selo del Municipio de Monterrey.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., con Oficio número SADM-DG/SP-0429-23, Siebel: 1-18516872 F-451/23, de fecha 20-veinte de julio del 2023-dos mil veintitrés, para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo **Habitacional-Multifamiliar**, con una **superficie de 3,144.56 metros cuadrados**, con una cantidad pre establecida de **44 unidades**, ubicado sobre la calle Sierra de Lampazos N° 4064, Colonia Sierra Ventana en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 38-152-005.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

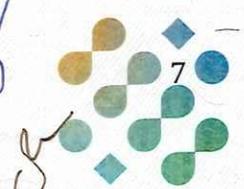
- Presenta copia simple y a color del oficio No. DIE-F75/2023, Syscor-42796-11944 de fecha 14-catorce de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica. Lo anterior en relación al predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos No. 4064, Colonia Sierra Ventana.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

7609

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

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

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**
- V. Presentar plano de localización del predio**

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

VI. - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 12 Fotografías exteriores e interiores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

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

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

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

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Lerma N° 1857, Col. Mitras Centro Monterrey N.L., expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. en fecha 12 de diciembre del 2022.



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

Anexa copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000488-21 de fecha 16 de noviembre del 2021, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

4. ANTECEDENTES.

Presenta copia de plano del Fraccionamiento aprobado por la Comisión de Planificación del Estado de Nuevo León con fecha de septiembre de 1934.

Presenta copia de Plano e Instructivo con N° de oficio 18460/SEDUSO/2022 , de fecha 05-cinco de Abril del 2022-dos mil veintidós, emitido dentro del Expediente Administrativo No. S-012/2022, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 38-152-005 (con superficie de 1,147.8025 metros cuadrados), 38-152-006(con superficie de 466.72 metros cuadrados) y 38-152-007 (con superficie de 862.00 metros cuadrados), para formar un POLÍGONO RESULTANTE con superficie de 3,112.9608 metros cuadrados, ubicados frente a la calle Cerro de Lampazos del fraccionamiento Sierra Ventana(según escritura pública aportada por el propio promovente), del Municipio de Monterrey, N.L.

5. Análisis Técnico. **ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **38-152-005**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio 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 Zonificación Secundaria E05 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 GARZA SADA** dando frente a la calle Cerro de Lampazos en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)** es considerado como **PERMITIDO**.

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

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

7610

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



6. De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626 en fecha 28 de febrero del 2023, se hace constar que al momento de la visita la propiedad en trámite no se da uso alguno, se encuentra baldío y no se aprecia actividad de ningún tipo, aún no se inicia con trabajo de construcción alguno de lo que se refiere en el plano del proyecto, aún no se habilitan las áreas de estacionamiento que se refieren en el plano del proyecto presentado, se anexa microzonificación donde se refiere los usos y números oficiales de los lotes en la zona, se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

7. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una Zona Habitacional Mixto Ligero y que de acuerdo al Plano de Densidades E06 D del citado Plan, le corresponde una Densidad Alta D10, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	3,144.56 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,358.42	0.54	1,688.75	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	9,433.68	2.62	8,234.53	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	786.14	0.46	1,455.81	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	471.68	0.23	723.61	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 08- NIVELES		06-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		5.00METROS*		SI cumple
DENSIDAD 10	**105 VIV/HA.=95.23 m2/viv		44-VIV***		SI cumple

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

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

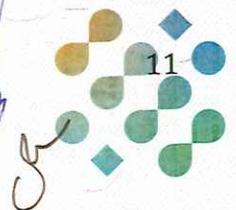
Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: *"...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima 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..."*

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1472/2023, de fecha 09-nueve de marzo del 2023, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente como Opinión Técnica: "Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel del nivel del estacionamiento con una variación de 4.00-cuatro metros a 5.00-cinco metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como de: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, en el inmueble ubicado en la calle Cerro de Lampazos N°4064, Colonia Sierra Ventana, con número de expediente catastral (70) 38-152-005, bajo el número de expediente administrativo L-000252-22."

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

El proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV. Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."



Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 3,144.561 m², en donde el-8% de esta superficie da un total de **251.52** metros cuadrados y el proyecto presenta **251.60** metros cuadrados, los cuales **son indicados en la planta baja del proyecto**, cumpliendo con lo establecido en el artículo 210 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

****De acuerdo al plano de Densidades se permiten 105- viviendas por hectárea o 95.23 m² de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 3,144.56 m² dando un total de 33 - viviendas.**

***** Sin embargo de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 párrafo cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 105 viviendas/hectárea entre 0.75 dando un total de 140 viviendas/hectárea = 71.42 m² de terreno/ viviendas, que divididos entre la superficie del terreno 3,144.56 m² = 44-viv.**

8. Desglose de Áreas. Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L 000232-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
SÓTANOS	1,688.75	RAMPA DE ACCESO ,ÁREA DE ESTACIONAMIENTO (53-CAJONES),CISTERNA, ESCALERAS Y ELEVADORES, ALMACÉN, ÁREA DE PROFUNDIDAD DE ALBERCA
PLANTA BAJA	1,386.33	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 53-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), ÁREA DE BODEGAS, ADMINISTRACIÓN, VIGILANCIA, BAÑO, MENSAJERÍA, SITE, CUARTO DE MAQUINAS, GIMNASIO, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADORES, ÁREA DE JARDÍN, ASADORES Y ALBERCA
1 NIVEL	1,280.10	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
2 NIVEL	1,280.10	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
3 NIVEL	1,280.10	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
4 NIVEL	1,280.10	ÁREA DE DEPARTAMENTOS (11-UNIDADES), ESCALERAS Y ELEVADORES
5 NIVEL	39.05	ÁREA DE SOBRE PASO(ESCALERAS)
TOTAL	8,234.53	MULTIFAMILIAR (44-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) CON ESTACIONAMIENTO PARA 106-CAJONES (04-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES).



Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten number '1180' in pink ink.



No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	2.3 X 444(viviendas) = 101 cajones (4 para discapacitados)	106-CAJONES	SI CUMPLE
TOTAL	101-CAJONES			

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

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000252-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000488-21 en fecha 16-dieciseis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en la calle Cerro de Lampazos No. 4064, Fraccionamiento Sierra Ventana, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)38-152-005, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

11. OPINIONES TÉCNICAS:

- 1) 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.
- 2) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

76121

ORIGINAL SEDUSO 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.

3) 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.

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

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

5) 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.

6) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

7) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá 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.

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



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

ARTÍCULO 64. El acceso a 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.

9) Los pasillos de circulación vehicular deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuenta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo de circulación de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. En los tramos donde se proponen cajones de estacionamiento paralelos al pasillo de circulación, el ancho de pasillo mínimo será de 3.00 metros.

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

10) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

11) Debido a que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud.

ARTÍCULO 58. *Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.*

12) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.

13) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

15) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.

16) Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a diseños de aceras y elementos para la movilidad, la propuesta de señalamientos y adecuaciones se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

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

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

7613

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

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

Mediante oficio No. **DPT/H 054/2023**, de fecha 22-veintidos de junio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica**, para el Estudio Hidrológico de acuerdo a lo siguiente:

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 23 de mayo de 2023 mediante el oficio 201/SSOTEP/2023, así como la Opinión emitida en esta Dirección en fecha 23 de mayo de 2023 y habiéndose presentado al complemento al Estudio Hidrológico e Hidráulico y carta responsiva con las correcciones solicitadas y firmado por el Ing. Edgar Antonio Cervantes Limón (Cedula Profesional 9961954) de fecha de junio de 2023, esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Selo del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.
- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 23 de mayo de 2023 mediante el oficio 201/SSOTEP/2023.
- Que los niveles del proyecto del predio en estudio sean mayores a los niveles superiores del muro propuesto, y que se considere este ajuste en los niveles de proyecto en solución pluvial al interior del predio.
- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las revisiones anteriores.
- Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

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



No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

d) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio N° DGMEP/314/2023 de fecha 29-veintinueve de marzo del 2023 el Vo.Bo. a la propuesta de Movilidad, condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en los cruces que se indican en el plano autorizado.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que ya se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

12. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Bomberos.

Mediante Folio IR22-576 con fecha 08-ocho de noviembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.C.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de HABITACIONAL(MULTIFAMILIAR 44-VIVIENDAS); ubicado en la Manzana 152; Lote 005; Calle Cerro de Lampazos N° 4064; Colonia Sierra Ventana en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 38-152-005.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, *que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:*

ACUERDA

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

7614

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 44-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO,** respecto del inmueble ubicado en la calle Cerro de Lampazos No. 4064 Fraccionamiento Sierra Ventana, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral No. (70) 38-152-005, el cual cuenta con una superficie de 3,144.56 metros cuadrados.

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias relativas al 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 señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

TERCERO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, y la licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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





Gobierno de
—
Monterrey

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

Secretaría de
Desarrollo Urbano Sostenible

No. OFICIO SEDUSO/24640/2023
EXP. ADM: L-000252/22

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

OCTAVO. Expídase la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Uso de Suelo solicitados, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de
—
Monterrey
2021 - 2024

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

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

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

TVNB/Mbv/Gfm/Gadr

Lo que notificó a Usted por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED], quien dijo ser Autógrafa, y se identificó con INE; siendo las 13:15 horas del día 11 del mes Sep. del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Angelica Nuñez

CREDENCIAL OFICIAL No. 72144

FIRMA: [Signature]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN OFICIAL [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

7615

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



