

**INSTRUCTIVO**

**BANCO BANCREA, S.A. I.B.M. FIDEICOMISO NÚMERO BT4321.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:  
CALLE SIQUEIROS, NÚMERO 52, FRACCIONAMIENTO LA MURALLA,  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
PRESENTE. -**

**Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000077-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés.

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000077-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada por el C [REDACTED] apoderado legal de BANCO BANCREA S.A. I.B.M. DIVISIÓN FIDUCIARIA POR CUENTA Y ORDEN DEL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL Y FINES TESTAMENTARIOS CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BT4321, propietaria del inmueble ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, en este municipio de Monterrey Nuevo León, con una superficie de 450.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número (70) 31-005-012; 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 04-DEPARTAMENTOS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I,II, III, 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley, artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

**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 licencia de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I, II y III, así como los artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

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



**a) Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para HABITACIONAL (Multifamiliar con 04-departamentos), ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico en Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-005-012.

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

**b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,078-nueve mil setenta y ocho, de fecha 08-ocho de diciembre de 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Notario Público Titulara de la Notaria Pública número 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativa al CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLES A FIDEICOMISO, a favor de la persona moral denominada BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO BT4321, representada en ese acto por los C.C. [REDACTED], en su carácter de Delegados Fiduciarios, registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

- 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 el inciso b, de la fracción II del artículo 311, de la referida Ley, es un requisitos que puede omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000030197, de fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso b), II, inciso b) y III, 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.

**c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 13,140- trece mil ciento cuarenta, de fecha 22-veintidos de julio de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza,

Monterrey  
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE



OFICIO No. SEDUSO/25633/2023  
EXP. ADM: L-USDS-000077-23-03

Notario Público Titular de la Notaria Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene la constitución de la institución denominada "BANCO BANCREA" S.A. I.B.M., registrada en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, según se desprende de la Boleta de Inscripción con folio mercantil electrónico número 140790\*1, de fecha 12-doce de agosto de 2013-dos mil trece.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 33,579-treinta y tres mil quinientos setenta y nueve, de fecha 09-nueve de enero de 2018- dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; la cual contiene una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, registrada en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, según se advierte de la Boleta de Inscripción FME 140790, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 67,789-sesenta y siete mil setecientos ochenta y nueve, de fecha 20-veinte de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; mediante la cual la institución denominada **BANCO BANCREA S.A. I.B.M. DIVISIÓN FIDUCIARIA POR CUENTA Y ORDEN DEL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL Y FINES TESTAMENTARIOS CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL N° BT4321, otorgan un PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y UN PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, TAN AMPLIOS Y CUMPLIDOS COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDOS EXCLUSIVAMENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO BT4321**, a favor de los señores [redacted] registrada en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, Boleta de inscripción número [redacted]
- Presenta Carta Poder Simple de fecha 24-veinticuatro de abril de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. [redacted] como representante legal de la institución denominada BANCO BANCREA S.A. I.B.M. como fiduciario del predio ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, identificado con el número de expediente catastral 70) 31-005-012, mediante la cual, otorga poder a favor de [redacted] y como testigos [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] representante legal de la Institución denominada BANCO BANCREA S.A. I.B.M. con número de identificación [redacted] (FIDUCIARIA).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del [redacted] con número de identificación [redacted] (gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] con número de identificación [redacted] testigo).



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 3.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (testigo).

Con lo anterior, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso c), II, inciso c) y III inciso 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.

**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.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, en Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-005-012.

- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III inciso b).

- 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, inciso d), II, inciso d) y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en concordancia con los diversos artículos 160 Bis, fracción V y IX, y 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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 (3) juegos 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 HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 04-DEPARTAMENTOS) 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, inciso e), II, inciso e) y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



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



OFICIO No. SEDUSO/25633/2023  
EXP. ADM: L-USDS-000077-23-03

**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 previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- En cuanto al estudio de movilidad el proyecto presentado cuenta con 8-cajones de estacionamiento.
- Presenta copia simple de plano del Fraccionamiento de la colonia Tecnológico, aprobado por la Comisión de Planificación, según actas números 271 III, 272 XI, T 275-VIII de fechas 24-veinticuatro de junio de 1958-mil novecientos cincuenta y ocho, 01-uno de agosto de 1958-mil novecientos cincuenta y ocho y 17-diecisiete de febrero de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, respectivamente, por lo que no aplica este requerimiento.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**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.**

- Presenta copia simple de recibo oficial con folio LINEA-248495, con fecha de pago 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de impuesto predial 2023, correspondiente a los 06-seis bimestres, para el predio identificado con el número de expediente catastral 31-005-012, ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, en Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia de Ficha Ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Dirección General de Desarrollo Verde, con fecha 28-veintiocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta oficio número 2771/IA/22, de fecha 11-once de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad del Medio Ambiente, en el que se autorizó de manera Condicionada en materia de Impacto Ambiental el PROYECTO, ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo tanto, 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 160 bis, fracción IX y 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica por la zona donde se ubica el predio.



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 5.

Lo anterior, conforme al artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

Conforme a lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

j) **Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

De conformidad con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

## **2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 25-veinticinco fotografías exteriores e interiores del predio, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.





OFICIO No. SEDUSO/25633/2023  
EXP. ADM: L-USDS-000077-23-03

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

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

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

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

3. Otros documentos.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección de Siqueiros, número 52, Fraccionamiento la Muralla, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, expedido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 30-treinta de octubre de 2020-dos mil veinte.

4. Antecedentes.

- Presenta copia simple de plano del Fraccionamiento de la colonia Tecnológico, aprobado por la Comisión de Planificación, según actas números 271 III, 272 XI, T 275-VIII de fechas 24-veinticuatro de junio de 1958-mil novecientos cincuenta y ocho, 01-uno de agosto de 1958-mil novecientos cincuenta y ocho y 17-diecisiete de febrero de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, respectivamente, por lo que no aplica este requerimiento.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a III, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 392, 402 de 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 b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 36

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

9327



39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. 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 70) 31-005-012, 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-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO TEC**, dando frente a la calle Técnicos en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)** es considerado como **PERMITIDO**.

De acuerdo al plano Estrategias de Densidades E02, cuenta con una Densidad Alta D10, en la que solo se permiten **105-viviendas por hectárea o 95.23 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 450.00 m2 dando un total de 4- cuatro viviendas y solicita 04-cuatro viviendas, por lo que sí cumple con la densidad de la zona.**

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, tal como se expone enseguida:

*"Artículo 310. La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:*

*I. La factibilidad de uso de suelo:*

*a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.*

*II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.*

*a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.*

*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"*

**TERCERO. Verificación física.** En fecha 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, la arquitecta Elena Penélope Morquecho Álvarez, con número de gafete 212998, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado que nos ocupa, asentando en el acta correspondiente, lo siguiente:

Monterrey  
2021 2024

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



"Que tras constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se inicia con la demolición del inmueble y no se le da uso al mismo.

[...]

Desde la vista aérea del predio solicitado el cual cuenta con una edificación que se compone de un nivel el cual según fotografía aérea cuenta con un área de construcción de aprox. 204.00 m2 y no con una edificación de dos niveles con 118.00 m2 cada uno como se refiere en planta de demolición que aparece en el plano 02- de 04 del proyecto.

[...]

Aún no se inicia con la construcción indicada en el plano de referencia.

[...]

Se anexa microzonificación

[...]

Se anexan fotografías del exterior y de su entorno".

**CUARTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO (VIGENTES).**

En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec 2013-2025, en el cuadro N° 24 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, se establece que, se encuentra en una zona indicada como **DENSIDAD ALTA D10**, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 31-005-012, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	450.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	337.50	0.72	324.89	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	1350.00	2.89	1299.56	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	112.50	0.28	125.11	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	67.50	0.16	74.28	Si cumple
N° de Niveles (Máximo)	8-ocho niveles		4-cuatro niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		3.45 metros		Si cumple
DENSIDAD D10	105 VIV/HA		*04 VIVIENDAS		Si cumple

\*De acuerdo al plano Estrategias de Densidades E02, cuneta con una **Densidad Alta D10** en la que sólo se permiten 105-viviendas por hectárea o 95.23 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 450.00 m2 dando un total de 4-cuatro viviendas y solicita 04-cuatro viviendas, por lo que sí cumple con la densidad de la zona.

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir



la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

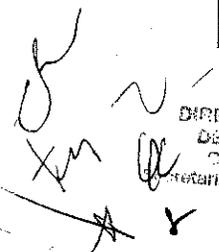
Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto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

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

**QUINTO. DESGLÓSE 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-USDS-000077-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	324.89	ACCESO Y SALIDA AL ESTACIONAMIENTO PARA 08-CAJONES ( 01-UN CAJÓN PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES), ESCALERAS Y ÁREA DE JARDÍN
1° NIVEL	324.89	ÁREA DE DEPARTAMENTO D-1 Y D-2( SALA COMEDOR, ESTANCIA, COCINA MEDIO BAÑO, LAVANDERÍA, RECAMARA PRINCIPAL, VESTIDOR, BAÑO, RECAMARA), PASILLO Y ESCALERAS
2° NIVEL	324.89	ÁREA DE DEPARTAMENTO D-3(VESTÍBULO, COMEDOR, COCINA, LAVANDERÍA, BAÑO, ESTUDIO, SALA TV, RECAMARA PRINCIPAL, BAÑO VESTIDOR, ESTANCIA, 02-RECAMARAS CON BAÑO VESTIDOR. ESCALERAS, AREA DE TRIQUES Y ACCESO
3° NIVEL	324.89	ÁREA DE DEPARTAMENTO D-4(VESTÍBULO, COMEDOR, COCINA, LAVANDERÍA, BAÑO, ESTUDIO, SALA TV, RECAMARA PRINCIPAL, BAÑO VESTIDOR, ESTANCIA, 02-RECAMARAS CON BAÑO VESTIDOR. ESCALERAS Y ACCESO
<b>TOTAL</b>	<b>1,299.56</b>	<b>MULTIFAMILIAR CON 04-DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 08-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)</b>


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



**SEXTO. ESTACIONAMIENTO.**

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)	1-CAJÓN POR VIVIENDA	1 cajón X 4 VIVIENDAS=4 CAJONES	8-CAJONES (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)	*SI CUMPLE
TOTAL	04-CAJÓN			

\*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.

**SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.**

El 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-USDS-000077-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-N°000354/22, en fecha 25-veinticinco de julio de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70)31-005-012, 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.

**OCTAVO. Opiniones Técnicas:**

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

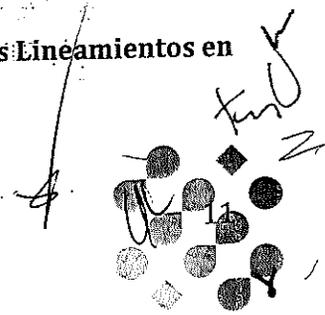
Materia Ambiental:



Monterrey  
2021 2024

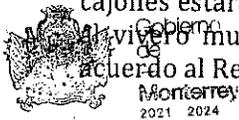
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

9329



▪ Oficio No. DGDV-1069/23, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (04-unidades) del expediente administrativo L-USDS-000077-23-03 de un predio ubicado en la calle Técnicos N° 279, Col. Tecnológico de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 31-005-012, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. El expediente ya presenta copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2771/IA-22).
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994)
3. 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.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. 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.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc. Con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al ayuntamiento municipal y realizar el pago de una cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).



Monterrey  
2021 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/25633/2023  
EXP. ADM: L-USDS-000077-23-03

- 14. 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.

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

▪ Oficio número DPT/V/095/2023, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 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) Para la calle Técnicos, 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.

*"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:*

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



- 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.

- 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 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.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

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



OFICIO No. SEDUSO/25633/2023  
EXP. ADM: L-USDS-000077-23-03

- 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 peatonvía 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.

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

**NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

**a) Protección Civil.**

Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-280-2023, de fecha 04 de mayo del 2023, la Dirección de Protección Civil del Estado, emitió dictamen en el cual otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR)**

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



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 15.

**DEPARTAMENTOS)** en el predio identificado con el número de expediente catastral 31-005-012, ubicado en la calle Técnicos N° 279, Colonia Tecnológico; 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.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BANCO BANCREA S.A. I.B.M. DIVISIÓN FIDUCIARIA POR CUENTA Y ORDEN DEL FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL Y FINES TESTAMENTARIOS CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BT4321 (Propietaria) la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA habitacional (MULTIFAMILIAR CON 04-DEPARTAMENTOS), respecto del predio ubicado en la calle Técnicos, número 279, colonia Tecnológico, en Monterrey, Nuevo León, conformado de una superficie de 450.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número (70) 31-005-012.**

**SEGUNDO.** Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta autoridad municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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.



**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, 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.

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

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

**NOVENO.** Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste. -----

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

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

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

T/VNB/NLMM/MACS/GM/JPPE

Siendo las 10:28 horas del día 07 del mes de Noviembre del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rosa Elena Benabó S.

FIRMA: [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]



