



INSTRUCTIVO

C. [REDACTED]
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
[REDACTED]
**EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.**

Dentro del Expediente Administrativo número L-000107-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-000107-22, formado con motivo de la solicitud presentada por la C. [REDACTED] en este municipio de Monterrey Nuevo León, con una superficie de 450.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL/MULTIFAMILIAR (5 VIVIENDAS)**, 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

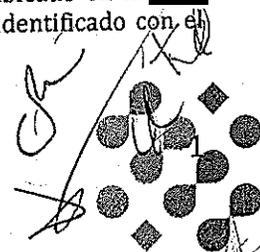
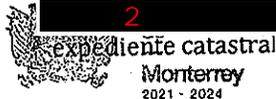
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación 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:**

a) **Solicitud correspondiente.**

- Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 VIVIENDAS)**, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] en este municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el



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 escritura pública número 41,607-cuarenta y un mil seiscientos siete, de fecha 09-nueve de noviembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual compareció el C. Ricardo Garza Salce y manifestó que otorga un TESTAMENTO PUBLICO ABIERTO, en la cual instituyó y nombró como su única y universal heredera, de todos sus bienes muebles, inmuebles y derechos presentes o futuros que se encuentren en su patrimonio al momento de su fallecimiento a su [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de boleta 25243424/2022 de fecha 18-dieciocho de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta escritura pública número 16,681-dieciséis mil seiscientos ochenta y uno, de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE identificado con el expediente catastral número [REDACTED] a favor de los ([REDACTED]) Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 6197, Volumen 306, Libro 248, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quinze de octubre de 2020-dos mil veinte.
- Presenta acta de defunción del [REDACTED] emitida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, Dirección General del Registro Civil, Oficialía Sexta Monterrey, Nuevo León, Oficialía número 06-seis, Libro número 04-cuatro, Acta número 732, Foja número 64697, Localidad Monterrey, con fecha de Registro 24-veinticuatro de enero de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia de acta fuera de protocolo número 136/65,635/2022, de fecha 09-nueve de febrero de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual, se hace constar que compareció [REDACTED] DENUNCIANDO LA SUCESION TESTAMENTARIA ADMINISTRATIVA, a bienes del [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 25243424/2022, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta escritura pública número 19,106-diecinueve mil ciento seis, de fecha 03-tres de mayo de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un RESOLUCIÓN DE PRIMERA SECCIÓN DENTRO DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL, a bienes [REDACTED] a favor de [REDACTED] COMO UNICA Y UNIVERSAL HEREDERA; Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED]
- Presenta escritura pública número 19,693-diecinueve mil seiscientos noventa y tres, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Notario



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024



OFICIO No. SEDUSO/00453/2024
EXP. ADM: L- 000107-22

Público Titular de la Notaria Pública número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual [redacted] en su carácter de Única y Universal Heredera y Albacea de la SUCESIÓN TESTAMENTARIA EXTRAJUDICIAL a bienes del Señor [redacted] ocurrió a protocolizar las constancias relativas a la Sucesión Testamentaria. Escritura registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [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 3010000069031, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de información de factibilidad y lineamientos e inicio de trámite de licencia de uso de suelo por la cantidad de \$2,963.56\

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 Pasaporte (identificación oficial) expedido por los Estados Unidos Mexicanos, con número [redacted] a nombre de [redacted] (Propietaria).

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.

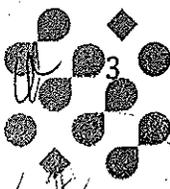
d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la [redacted] en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]
- 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, concuerda 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.



Monterrey
2021 2024



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) juego de planos oficiales correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 VIVIENDAS), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

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.

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 5-cinco cajones de estacionamiento y presenta copia simple del plano de la [REDACTED] inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León.

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 con número de folio 364E-577, con fecha de pagado 09-nueve de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial 2023, para el predio ubicado en la calle [REDACTED] Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED].
- Presenta copia de Ficha Ambiental debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Verde con fecha 04-cuatro de marzo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta ingreso del Manifiesto de Impacto Ambiental (MODALIDAD GENERAL), recibido por la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, para el proyecto ubicado en la [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED].
- Presenta copia simple del oficio número DGDV-1483/22, LTA-000057-22, de fecha 07-siete de junio de 2022-dos mil veintidós, en el que se emiten los Lineamientos Técnicos Ambientales, para el trámite correspondiente a Factibilidad, fijación de lineamientos y Licencia de Uso de suelo para Multifamiliar.





OFICIO No. SEDUSO/00453/2024
EXP. ADM: L- 000107-22

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.

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 M² -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 M² -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.

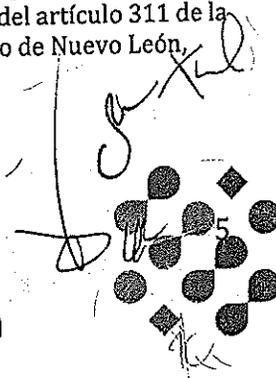
2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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, incisos 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 4-cuatro 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.

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 "Monte Casino Núm: 2932, Cumbres 2DO Sector, Monterrey Nuevo León", expedido por Naturgy México S.A. de C.V., del período facturado del 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós al 15-quince de marzo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta escrito original firmado por [redacted] 1 de fecha de 26-veintiséis de junio de 2023-dos mil veintitrés, solicitando que se aplique el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial para el Estado de Nuevo León, referente a la aplicación de la Densidad Neta para el predio ubicado en la [redacted] 2 en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 3 comprometiéndose a cumplir con el área libre complementaria de 36.00 m2 para dicha autorización.
- Presenta copia simple de Lineamientos Ecológicos con número PDE-000119-22, expedido mediante oficio número 1348/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de pago de arbolado con número de factura E 8922, de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós, expedida por VIVERO EL ESCORIAL, S.A. DE C.V., correspondiente al pago de 14-catorce árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco, entregados a vivero municipal.
- Presenta copia simple de recibo de pago número 3170000027206, por la cantidad de \$ 1,347.08, con sello de pagado en fecha 28-veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd con información escaneada en PDF y archivo del polígono en AutoCad (.dwg)

4. Antecedentes.

- Presenta copia de plano de la colonia Tecnológico, inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [redacted] 6





6 [redacted] para el predio ubicado en la [redacted] 2
[redacted] Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] 3

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 formar 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 los 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, 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. De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entró en vigor el 18-dieciocho de noviembre de 2015-dos mil quince y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, bajo el Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Estrategias de usos de Suelo E01 y a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**; en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 5 DEPARTAMENTOS)** se considera como **PERMITIDO**.

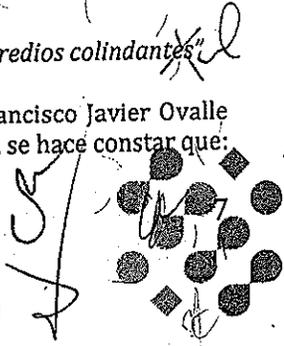
Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico 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, 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. De acuerdo a inspección ocular realizada por el arquitecto Francisco Javier Ovalle Oviedo, con número de gafete 210985, en fecha 27-veintisiete de mayo de 2022-dos mil veintidós, se hace constar que:

Monterrey
2021 - 2024



"El predio se encuentra en calidad de baldío, aun no existe construcción en el predio, aun no se habilitan cajones de estacionamiento, pero cuentan con el espacio."

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).

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 450.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	337.50	0.69	311.80	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.0v	1,350.00	2.43	1,096.97	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	112.50	0.31	138.20	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	67.50	0.15	68.84	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	08 NIVELES		04 NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.05 METROS		SI cumple
Densidad Bruta en Habitacional Multifamiliar	105 viv./hectárea= 04 viv		5 viviendas		Si cumple
Densidad Neta Habitacional Multifamiliar	140 viv./hectárea= 06 viv				

Para la zona en la que se encuentra el predio que nos ocupa, le corresponde una **densidad bruta de 105 Viviendas por hectárea**; sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta 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, por tanto, resulta entonces una **densidad neta aplicable de 140 viviendas por hectárea**, al aplicar la siguiente operación:

Densidad bruta 105 viviendas por hectáreas dividido entre el 0.75 (factor), da como resultado una **Densidad neta aplicable de 140 viviendas por hectárea**.

Por su parte, 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. [...] **XXVIII. Densidad Habitacional:** Es el número máximo permisible de viviendas por hectárea."

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

El Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial para el Estado de Nuevo León, referente a la aplicación de la Densidad Neta refiere 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 factor 0.75-cero punto setenta y cinco..."

Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

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



Con el fin de acreditar que el predio que nos ocupa se encuentra en un área urbana o urbanizada, presenta copia del plano de la [REDACTED] inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número

6

El Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial para el Estado de Nuevo León, referente a la acción de crecimiento urbano refiere: "...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... XII.- ...En densificaciones ubicadas dentro de Fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones de 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 el 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.

En cuanto al área libre complementaria, el predio cumple con el 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, la superficie del predio es de 450.00 metros cuadrados, del cual el 08 % ocho por ciento sería 36.00 metros cuadrados al frente del predio.

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

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS. En cumplimiento a lo dispuesto 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, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000107-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	311.80	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS, ÁREA LIBRE COMPLEMENTARIA, ÁREA DE JARDÍN Y ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 5 CAJONES VEHICULARES
PRIMER NIVEL	311.80	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS 1 Y 2 CADA UNO CON: SALA, COMEDOR, COCINA, ESTANCIA, 01-UN MEDIO BAÑO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, 3 RECÁMARAS, UN VESTIDOR Y LAVANDERÍA.
SEGUNDO NIVEL	311.80	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTOS 3 Y 4 CADA UNO CON: SALA, COMEDOR, COCINA, ESTANCIA, 01-UN MEDIO BAÑO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, 3 RECÁMARAS, UN VESTIDOR Y LAVANDERÍA.
TERCER NIVEL	161.57	ESCALERAS DE ACCESO A DEPARTAMENTO 5 CON: SALA, COMEDOR, COCINA, ESTANCIA, 01-UN MEDIO BAÑO, 3 RECÁMARAS, UN VESTIDOR Y LAVANDERÍA.
TOTAL	1,096.97	MULTIFAMILIAR (5 VIVIENDAS)

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	NORMATIVA	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	1-un cajón por vivienda	5 viviendas = 05-CAJONES	5-CAJONES (04-cajones estándar y, 01-cajon para discapacitados)	*SI CUMPLE
TOTAL	05-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.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

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 Secretaría 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-000107-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000184-22 en fecha 08-ocho de abril del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que conecta el predio.

OCTAVO. Opiniones Técnicas:

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

Oficio No. DGDV-1483/22, LTA-000057-22 de fecha 07-siete de junio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales,

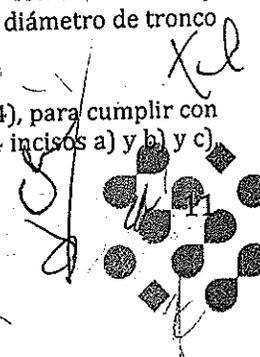
Gobierno de Monterrey 2021 2024



OFICIO No. SEDUSO/00453/2024
EXP. ADM: L- 000107-22

correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5 VIVIENDAS) del expediente administrativo L-000107-22 de un predio inmueble ubicado en [redacted] Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral [redacted] [redacted] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Deberá solicitar la opinión de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado si el proyecto deberá ser evaluado a través del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental y presentar la respuesta que, en caso de ser positivo, deberá presentar el resolutivo del estudio.
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 Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
10. 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.
11. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-119-22 el cual se encuentra en proceso en nuestra dependencia.
12. 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-dos cajones de estacionamiento debido a los cajones de estacionamiento y debido a que los cajones están cubiertos, deberá reponer 3 árboles nativos de 7.5 cm diámetro de tronco a vivero municipal y realizar el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c)



Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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/118/2022**, de fecha 09-nuevé de junio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

*...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 Ingenieros, 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 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:

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."





OFICIO No. SEDUSO/00453/2024
EXP. ADM: L- 000107-22

- 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 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 que 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.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice 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) 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 para el Municipio de Monterrey.

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

- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos del 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 la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generó el desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones.

- 13) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa



en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- 14) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y Vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

Mediante oficio No. DPCSSPC/D/1891/22, Tarjeta Folio No. 432/21-24, Expediente No. PC/164/21/24, de fecha 01-unos de junio de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorgó lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Habitacional (Multifamiliar 5 viviendas)** en el inmueble ubicado en [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 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 **C. HILDA LUZ JIMÉNEZ MALDONADO** (Propietaria) la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (5-CINCO VIVIENDAS)**, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, conformado de una superficie de 450.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

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

14



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024



OFICIO No. SEDUSO/00453/2024
EXP. ADM: L-000107-22

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 apercebir 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.

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.

TVNB/NLMM/MAES/NGCG/IPPB

Siendo las 1:03 pm horas del día 14 del mes de Febrero del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría del Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de Proprietario del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted]. Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE:

Yaracze Beltran Maldonado

FIRMA:

[Handwritten Signature]
Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE:

[Redacted]

FIRMA:

[Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000107-22
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente catastral Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 4. Número de pasaporte, 6. Numero de inscripción Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Numero de inscripción. Página 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 6. Numero de inscripción. Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Numero de inscripción. Página 9: 2. Domicilio, 6. Numero de inscripción. Página 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 14: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 15: 1. Nombre, 4. Número de Pasaporte, 5. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.