



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/01046/2024
EXP. ADM: L-FLDA-000060-23-02

INSTRUCTIVO

1 [Redacted]
2 [Redacted]
en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
P R E S E N T E . -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-FLDA-000060-22-02, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

"En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-FLDA-000060-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada por la 1 [Redacted] en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la 2 [Redacted] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 3 [Redacted] el cual cuenta con una superficie de 310.20 m2, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 310.20 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-FLDA-000060-22-02, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que la 1 [Redacted] en su carácter propietaria del inmueble ubicado en la 2 [Redacted] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 3 [Redacted] el cual cuenta con una superficie de 310.20 m2, presenta solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 310.20 metros cuadrados, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo L-FLDA-000060-23-02

SEGUNDO. 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 pueden integrarse en una sola instancia 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, por lo que 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 (Proyecto Arquitectónico), 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 y artículos 160 Bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás que resulten aplicables a la materia:

A) Solicitud correspondiente, indicar el uso de suelo que se pretende. -

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

1/14

[Handwritten signature and stamp]

12119

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para SERVICIO (Oficinas) ubicado en la [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

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 y los artículos 160 Bis fracción I y 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Acreditación de la propiedad o posesión. -

- Presenta copia simple de la escritura pública número 2,411-dos mil cuatrocientos once, de fecha 10-diez de abril del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, en la cual comparece la [REDACTED] 1 como "la parte compradora" respecto al lote [REDACTED] 2 con una superficie de 310.20 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4 en fecha 27-veintisiete de junio de 2003-dos mil tres.

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

C) Acreditación del interés y personalidad jurídica. -

- Presenta carta poder simple de fecha 07-siete de febrero de 2023-dos mil veintitrés, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual la [REDACTED] 1 como propietaria del predio, le otorga un poder al [REDACTED] 1 poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, el permiso para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo para servicios (Oficinas Administrativas), en el predio con expediente catastral número [REDACTED] 3 ubicado en la [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 1 (Propietaria) con número de folio [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] 1 (Gestor) con número de folio [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] 1 (Testigo) con número de folio [REDACTED] 5
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] 1 (Testigo) con número de folio [REDACTED] 5





Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I inciso c), fracción II 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 de Suelo del Municipio de Monterrey.

D) Croquis de ubicación y Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, así como 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 03-tres juegos de planos del proyecto (1-uno de 2-dos y 2-dos de 2-dos) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

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

E) Pago del impuesto predial al corriente y Pagos de derechos. -

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000029987 de fecha 25-veinticinco de abril de 2023-dos mil tres por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad, Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo.
- Presenta copia simple del recibo con número de folio 349B-1678 de fecha 23-veintitrés de enero de 2024-dos mil veinticuatro, referente al pago de impuesto predial, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 39-527-008, en la cual se detallan los pagos del primer al sexto bimestre, lo que justifica estar al corriente del pago de impuesto predial.

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

F) 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.

- Presenta copia simple del plano del [REDACTED] motivo de este trámite, plano que certifica el Arquitecto Urbanista Guillermo Cortes Melo, entonces Director de Planificación, señalando que en los libros de actas de la Dirección de Planificación en el acta Número 297 punto número 10, de fecha 16-dieciséis de julio de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, fue aprobado el fraccionamiento Bernardo Reyes, plano que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 46, volumen 170, libro 5, Sección Fraccionamiento, Unidad Monterrey.
- Así mismo, el proyecto arquitectónico que se presenta requiere de menos de 50 cajones de estacionamientos.

Con lo anterior no requiere estudio de Movilidad, por lo que se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

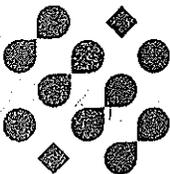
Monterrey
2021 - 2024

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

3/14

12112

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



G) 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.

- La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió los Lineamientos Técnicos Ambientales en el oficio número DGDV-0900/23 de fecha 09-nueve de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, mismos que se citan más adelante.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III inciso g) 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 y Reglamento para las Construcciones del municipio 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 Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño, y Proyecto Arquitectónico (Licencia de Uso de Suelo), siendo los señalados en los artículos 160 Bis fracciones I, II, III, IV, V, VI, y IX y 164 fracciones I, II, III y IV, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Artículo 160 Bis

- 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
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Artículo 164

- I. Solicitud Oficial;
- III. Croquis de ubicación del predio; y
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el Resultado Segundo número 1 precedente, de conformidad con las fracciones I, II y III del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En cuanto al requisito contenido en la fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que podrán solicitar la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo cumpliendo con presentar plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

Motivo por el cual, en cumplimiento a dicho requisito presenta el siguiente antecedente:

- Anexa copia simple de Alineamiento Vial de fecha 24-veinticuatro de enero del año 2023-dos mil veintitrés, con expediente administrativo número PT-ALV/000017/23.

3. Otros documentos:



Gobierno
de
Nuevo León
2021 2024

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



- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio expedido por el servicio de Agua y Drenaje de Monterrey respecto al mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección en la [redacted]
- Presenta 8-ocho fotografías, de las cuales son 4-cuatro fotografías exteriores y 4 fotografías interiores del predio.
- Allega cd con información del Polígono en digital.

4. Opiniones Técnicas DICTÁMENES INTERNOS:

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

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la 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.

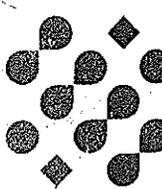
Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-FLDA-000060-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALV/000017/23 en fecha 24-veinticuatro de enero de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Calle Mar Jónico, número 1939, Fraccionamiento Bernardo Reyes, en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de Expediente Catastral 70/39-527-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ochavo mínimo de 3.00 m por 3.00 m.

- b. Por Oficio DGDV-0900/23, de fecha 09-nueve de mayo del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, dentro del Dictamen LTA-000058/23, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (oficinas Administrativas) del expediente administrativo L-FLDA-000060-23-02, de un predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted] mismos que se indican más adelante.
- c. Mediante Oficio número DPT/V/077/2023, de fecha 12-doce de mayo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Opinión Técnico Vial el cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante como el proyecto y plano concluyendo que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con los puntos indicado en el mismo, los cuales se indican más adelante.

5. DICTAMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio número SSPCDPC/D/664/23, bajo el expediente No. PC/446/21/24, de fecha 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, emite lineamientos de seguridad para el uso de Oficinas Administrativas, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de Oficinas Administrativas dando un total por regularizar de 221.28 M2, en el predio en cuestión que se ubica en la [redacted] esto en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] el cual cuenta con una superficie de 310.20 m2.

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



Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 319, fracción XI, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, publicado en fecha 15 de agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 2, 160 Bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a) y c), 308 fracciones I, II y III, 310 fracción I, inciso a), fracción II inciso a) y fracción III inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), fracción II incisos a) a la e) y fracción III incisos a), b), c) y e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, número 1, inciso b), 12 fracciones I y III, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 63, 69, 71, 139, 156, 157, 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 310.20 m², mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, tienen 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.*

Ahora bien, con el fin de determinar el uso de suelo, establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico y determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes para el inmueble con expediente catastral [REDACTED] es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce por lo que se considera lo siguiente:



1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ**, en donde la zona es clasificada como **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM)**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIO 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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 es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. 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".

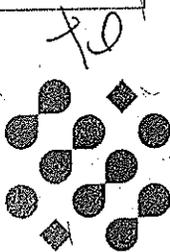
2. VERIFICACIÓN FÍSICA

En fecha de 13-trece de junio de 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la Calle Mar Jónico, número 1939, Fraccionamiento Bernardo Reyes en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando lo siguiente: "...Al momento de la visita se observó que actualmente es de oficinas administrativas, la construcción de planta baja coteja en la mayor área y distribución del mismo solo incorporando un 1/2 baño el cual está dentro del límite de propiedad."; "El plano arquitectónico proyectado de planta baja coincide con la distribución actual del predio solo en el EJE (1) se ubicó un 1/2 baño que está dentro del L.P. y aún no cuenta con área jardinada."; "El plano tiene proyectado 2 cajones de estacionamiento los cuales no están delimitados, pero cuenta con el espacio correspondiente para estacionar los automóviles y el acceso es de portón metálico."; "Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes."; "Se anexan las fotografías del interior, exterior y de su entorno del predio....".

3. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **70139-527-008**, le corresponde la aplicación de la siguiente densidad y lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 310.20 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	232.65	0.71	221.28	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	527.34	0.71	221.28	cumple
Área Libre	0.25	77.55	0.29	88.92	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	46.53	0.15	46.54	cumple
Nº de Niveles Máximo	4.00 niveles		1 Niveles		cumple
Altura por nivel	4.00 metros		2.80 metros		cumple



*Estableciendo que este trámite corresponde a Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, el solicitante presenta el plano con la construcción, sin embargo, para cuestión de aprobación y cobro de dicha construcción, deberá solicitar posteriormente la autorización del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de Construcción así como la Licencia de Uso de Edificación, como lo establece los Artículos 315, 316, 325 y 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los respectivos Ordenamientos Municipales vigentes.

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

Así mismo, para la determinación de la altura deberá considerarse lo señalado en el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey que 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 (2.80 M) en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble

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

4. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311, fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado Artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-FLDA-000060-23-02, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	M ² Existentes	M ² por regularizar	M ² por demoler	M ² Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	275.50	221.28	54.22	221.28	Área de Estacionamiento cubierto para 02-dos cajones (01-un cajón estándar + 01-un cajón para personas con discapacidad), baño, recepción, archivo muerto, comedor, sistemas, oficina y jardín.
Total	275.50	221.28	54.22	221.28	PARA SERVICIO. -3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS

5. 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 con 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.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	01-un-cajón	45 m ²	26.03 m ²	02-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (01-UN CAJÓN ESTANDAR + 01-UN CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	02-DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (01-UN CAJÓN ESTANDAR + 01-UN CAJON PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	*cumple

*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.

6. ALINEAMIENTO VIAL.

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

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la 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-FLDA-000060-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALV/000017/23 en fecha veinticuatro de enero de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [redacted] en el Municipio de Monterrey, identificado con el número de Expediente Catastral [redacted] an la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ochavo mínimo de 3.00 m por 3.00 m.

7. OPINIONES TÉCNICAS

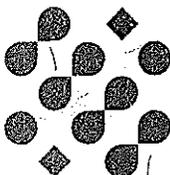
a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- Oficio DGDV-0900/23, de fecha 09-nueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, La Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, dentro del Dictamen LTA-000058-23, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Oficinas Administrativas) del expediente administrativo L-FLDA-000060-23-02, de un predio ubicado en Mar Jónico, número 1939, Fraccionamiento Bernardo Reyes, identificado con el expediente catastral 39-527-008, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994).
- 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.
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

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

9/14



4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. 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.
9. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente 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. Deberá presentar copia del antecedente del permiso de desmonte
12. En el espacio destinado a área verde, deberá ser 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, y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer 7- siete árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas mínimas correspondientes es (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
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/077/2023, de fecha 12-dos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado 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 señalo lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey-2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a. Para la calle Mar Jónico deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b. Para la calle Mar Tirreno deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c. En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en el ochavo)

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.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá 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;

Monterrey
2021 - 2024

10/14



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) 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.
- 6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecten su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 9) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el Artículo 37 reglamento para las construcciones.
- 10) 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 peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 12) El proyecto deberá tener 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 caso de ser necesario, solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

8. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

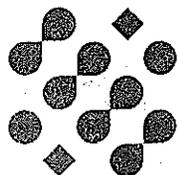
- Mediante oficio número SSPCDPC/D/664/23, bajo el expediente No. PC/446/21/24, de fecha 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, emite lineamientos de seguridad para el uso de Oficinas Administrativas, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de Oficinas Administrativas dando un total por regularizar de 221.28 M2, en el predio en cuestión que se ubica en la [redacted] esto en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas para que la misma actúe en consecuencia.

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

11/14

12116

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido y una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios, y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, resulta PROCEDENTE otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio ubicado frente a la [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 70) [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 310.20 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO, Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, respecto del predio ubicado frente a la [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de 310.20 metros cuadrados.

SEGUNDO, Esta Resolución **NO** autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, así como tampoco el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en el considerando TERCERO del presente documento.

TERCERO, Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o 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 fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

CUARTO, La propietaria, ocupante o interesado deberá cumplir con lo señalado en el CONSIDERANDO TERCERO número 3 del presente documento, así como, los siguientes lineamientos y Obligaciones:

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

12/14



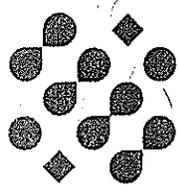
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente en el CONSIDERANDO TERCERO número 3 del presente documento.
4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad.
7. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente, y en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
8. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos Nuevo León A.C. de acuerdo con la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá presentar el alineamiento vial del predio.

QUINTO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá cumplir con las obligaciones anteriores y serán complementadas con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

SEXTO. Se hace del conocimiento a la propietaria, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

SÉPTIMO. 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, 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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional".

OCTAVO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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.

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

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

DÉCIMO PRIMERO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA. -3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase."



Gobierno de Monterrey 2021 2024

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
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/MGGG/ZVNR/LEMA

Siendo las 12:22 horas del día 4 del mes de marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de 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: Verónica Trejano Aguilar

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 214129

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000060-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de mayo 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 mayo de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 4. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 7: Expediente Catastral. Página 9: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 12: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 14: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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.	