



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03118/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE PC CAD, S.A. DE C.V. BENITO JUÁREZ, NÚMERO 1102, PABELLON M PISO 23, CENTRO, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 08-ocho del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. Representante Legal de la Persona Moral PC CAD, S.A. de C.V., como propietarios del inmueble ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 464.79 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000245-23-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y III; además los requisitos establecidos en los artículos 156 BIS I, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

1.- Requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311.

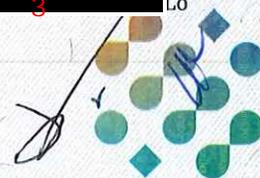
Fracciones I incisos a) y e), II. Inciso a) y III Inciso a). - Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende. Presenta solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO) ubicado en la [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

Fracciones II inciso b) y III Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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.

Fracción I inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.

Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 49,059-cuarenta nueve mil cincuenta y nueve, de fecha 16-dieciséis del mes de diciembre del 2009-dos mil nueve, en el municipio de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 129-ciento veintinueve con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, referente al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble donde comparece el C. [redacted] como representante de PC CAD. S.A DE C.V. como la parte "Compradora", de la finca marcada con el número 128 de la [redacted] e identificado con el número de expediente catastral [redacted]. Lo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03  
OFICIO No. SEDISO/03118/2024

anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo e [REDACTED] 4

**Fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c).- Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,895-mil ochocientos noventa y cinco, en el Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasado ante la fe del Licenciado José Andrés Villarreal García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 99-noventa y nueve, con ejercicio en este Municipio, la cual contiene **LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, denominada "**PC CAD. S.A. de C.V.**". Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito bajo el [REDACTED] 4

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, en fecha a los 01-un día del mes de marzo del año 2006-dos mil seis, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, en la cual compareció el señor Licenciado [REDACTED] 1 en su carácter de Administrador único de la Sociedad denominada **PC CAD, S.A. de C.V.** que ocurre a otorgar y conferir **MANDATO GENERAL**, en favor de [REDACTED] 1 como Representante Legal, Representantes Patronales y Apoderados Jurídicos Generales de la Sociedad. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el [REDACTED] 1 (Representante Legal de la Sociedad Denominada PC CAD, S.A. de C.V.) y como apoderada a [REDACTED] 1 para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 y en la cual presenta como testigos al C. [REDACTED] 1

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 1 con número de identificación [REDACTED] 5 (Representante Legal de la Sociedad Denominada PC CAD, S.A. de C.V.).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 1 con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 1 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 1 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

**Fracción III inciso e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto.**

Presenta juego de planos oficiales (01-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Estacionamiento Público), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

**Fracciones I inciso d), y II inciso e).- Plano de localización del predio.**

- Presenta juego de Planos oficiales (01-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Estacionamiento Público), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio). En relación al predio que nos ocupa.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03118/2024**

**Fracciones I inciso f), II inciso d) y III Inciso b). - Pago de los derechos correspondientes.**

Presenta copia simple pago de derechos municipales con número de folio 3170000032547 de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI, artículo 156 BIS I, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**Fracción I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.**

Presenta copia simple de Recibo con Folio LINEA-351136 con fecha de pagado 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral

3

**Fracción III inciso 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.**

No se encuentra en el supuesto establecido según lo señalado en la fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Fracción III inciso 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.**

En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-236/23 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-002939/23 de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la

con el expediente catastral para el giro de

Servicios (estacionamiento público).

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

No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Fracción III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con 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, Artículo 160 Bis, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica 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, Artículo 160 Bis, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03118/2024**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo, y Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 156 Bis I, 160 Bis y 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**Fracción I del artículo 156 Bis I, fracción I del artículo 160 Bis y fracción I del 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Solicitud Oficial (...)**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción III del artículo 156 Bis I, fracción II del artículo 160 Bis y fracción VI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción IV del artículo 156 Bis I, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;**

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Representante Legal de la Sociedad Denominada PC CAD, S.A. de C.V.).

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Gestor).

**Fracción V del artículo 156 Bis I, fracción III del artículo 160 Bis y fracción VII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Acreditar el interés que le asiste.**

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción II del artículo 156 Bis I, Fracción III y V del artículo 164, fracción V del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Croquis de ubicación. Presentar plano de localización del predio.**

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

**Fracción IV del artículo 164, fracción IX del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- El pago de derechos municipales respectivo.**

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

**Fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.**

• No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

**Fracción VIII del artículo 156 Bis I, Fracción VI del artículo 160 Bis y fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 4-cuatro fotografías exteriores.**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03118/2024

Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro interiores y 04-cuatro exteriores) impresas a color, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

- Presenta copia simple de escrito con Oficio 401.2C.2.178/2023 de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. del predio con número de expediente catastral [redacted] 3 ubicado en la [redacted] 2 donde señala lo siguiente: el inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas no forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE."

Fracción VIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 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 presentar el croquis de levantamiento de uso de suelo existentes, al encontrarse el predio con frente a la [redacted] 2 en una Zona Clasificada como HC-HABITACIONAL CON COMERCIO, donde el uso solicitado está Permitido.

Fracción X del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

Servicios (Estacionamiento Público) firmados por [redacted] 1 representante legal de la Sociedad Depominada PC CAD, S.A. de C.V., siendo Propietario del predio ubicado en la [redacted] 3 con el expediente catastral [redacted] 3 los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 2 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. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Ing [redacted] 1 con cédula profesional [redacted] 6 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.

Fracción VI del artículo 156 Bis I y Fracción XI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones (...) Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (...)

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.

Fracción IX del artículo 156 Bis I, Fracción XII del artículo 160 Bis y fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), respecto al periodo del 29-veintinueve días del mes de mayo al 26-veintiséis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicio en la [redacted] 2

Fracción XIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de



hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el [redacted] 1 con número de cédula profesional [redacted] 6 mediante el cual se manifiesta como Perito Estructural y Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicios (Estacionamiento Público) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [redacted] 2 expediente catastral [redacted] 3

**Fracción XIV y XV del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Estudio Hidrológico e Hidráulico:** En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o el del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.  
**Estudio Geofísico y Geológico:** En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León.

**Fracción XVI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados.**

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

**Fracción XVII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo – CUS mayor a 1,500 M2 – mil quinientos metros cuadrados;**

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

**Fracción XI del artículo 156 Bis I, Fracción XI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante Usb.

**Último párrafo del artículo 156 Bis I y último párrafo del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.**

El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

## SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000294/23 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se señala No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Acompaña Ficha Ambiental de fecha 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para Servicios (Estacionamiento), el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [redacted] 2 [redacted] 3 identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 donde le solicitan tramitar un permiso de desmonte.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03118/2024**

- Acompaña copia simple de resolutivo para el PERMISO DE DESMONTE (DERRIBO, TALA Y/O RETIRO DE CBUBIERTA VEGETAL) con número de expediente PDE-000443-23, CON Oficio No. 1958/23-DGDV-SEDUSO de fecha a los 04-cuatro días del mes octubre del año 2023-dos mil veintitrés.
- Acompaña Estudio de Movilidad del proyecto de Estacionamiento del predio ubicado en [redacted] con el expediente catastral número [redacted] elaborado y firmado por el [redacted] con cedula profesional [redacted]

**TERCERO. ANTECEDENTES.**

- No presenta antecedente del inmueble ubicado en Calle amado Nervo Norte, Número 128, en la zona Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente Catastral 70) 03-139-013.

**CUARTO. VERIFICACIÓN FÍSICA.**

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, por él C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevada a cabo en [redacted] e identificado con los números de expediente catastral [redacted] a efecto de verificar lo siguiente:

1. **EL USO DE SUELO QUE ACTUALMENTE SE LE ESTÁ DANDO A LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y EDIFICACIÓN DE DICHO INMUEBLE, DEBIENDO ASENTAR Y SEÑALAR EL ESTADO ACTUAL EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO O EN SU CASO BALDÍO.**
2. **COTEJAR CON EL PLANO LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN EL INMUEBLE PRESENTADO EN PLANO (EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS FAVOR DE INDICARLAS EN EL PLANO)**
3. **VERIFICAR SI CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDICADOS EN EL PLANO**
4. **VERIFICAR SI CUENTA CON EL ÁREA JARDINADA INDICADA EN EL PLANO**
5. **REALIZAR ZONIFICACIÓN INDICANDO LOS USOS DE SUELO Y LOS NÚMEROS OFICIALES DE LOS LOTES COLINDANTES**
6. **TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR Y AL EXTERIOR DEL INMUEBLE Y DE SU ENTORNO...**

De lo anterior se constató lo siguiente:

- "Al momento de la visita se pudo observar que el predio ya se encuentra habilitado, el uso que se le da actualmente es de estacionamiento, existe el espacio requerido, pero no existen delimitados los cajones para el uso como tal, en muro hay una pinta delimitando los cajones, pero es indefinido, cuenta con la caseta de vigilancia y el acceso proyectado en plano, aún no cuenta con baños PROYECTADOS SEGÚN PLANO ARQUITECTÓNICO PRESENTADO. Es cuestión de realizar las adecuaciones necesarias."
- "La planta arquitectónica corresponde en su mayoría con el predio actual, a excepción del cajón de discapacitados y de los baños proyectados en planta que aún no hay construcción del mismo."
- "El plano tiene proyectados cajones de estacionamiento descubierto, los cuales cuenta con el espacio correspondiente realizando las adecuaciones necesarias para su ejecución."
- "Cuenta con arbolados y absorción en el área propuesta ajardinada en planta arquitectónica presentada."
- "Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes."
- "Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno."

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio 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 c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VII, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con los expedientes catastrales: [REDACTED] <sup>3</sup> resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en donde da frente a la Calle Amado Nervo donde es Clasificada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO**, en el cual el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS**, se consideran 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: **"... 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. 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**

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 [REDACTED] <sup>3</sup> le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HC-HABITACIONAL CON COMERCIO  
 (frente a la calle Amado Nervo Norte)**

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	464.79 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	371.83	0.03	16.10	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre	Libre	Libre	Libre	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	92.96	0.97	448.69	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	46.47	0.10	46.47	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+ ) 12-doce NIVELES		01-un NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.70 METROS		SI cumple

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03118/2024

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.

Artículo 48.- del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, "... Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano..."

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, 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.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida.

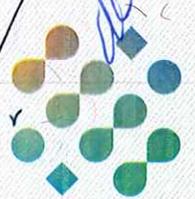
CUARTO. ANALISIS DE ALTURA

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 y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 2.70 metros, por lo que cumple la altura antes mencionada.

QUINTO. ANALISIS DE 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.

Table with 2 columns: GIRO ESPECIFICO and UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO. Row 1: SERVICIOS, 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados, No Aplica.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03118/2024**

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

Conforme al Artículo 37.- del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que 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.

**SEXTO. 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-USDS-000245-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Planta baja	16.10	Caseta de vigilancia, 02-dos medios baños, área de estacionamiento para 12-doce vehículos, área de circulación vial y área jardinada
<b>Total</b>	<b>16.10 M<sup>2</sup></b>	Estacionamientos Públicos

**SÉPTIMO. 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-USDS-000245-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-AI.VI-000294-23 en fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [redacted] 2 [redacted] identificado con el número de Expediente Catastra [redacted] 3 [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 colinda el predio, debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS**

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

Oficio No. DGDV-2939/23, dentro del dictamen LTA-236/23, de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Estacionamiento Público) del expediente administrativo L-USDS-000245-23-03 de un predio ubicado en [redacted] 2 [redacted] identificado con el expediente catastra [redacted] 3 [redacted] 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.

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.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03118/2024

No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

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 trampa de aceites y grasas.

Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

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.

En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 de altura por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.

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:

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/086/2024 de fecha 08-ocho de abril del 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es FACTIBLE desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

Alineamientos viales con expedientes administrativos PT-ALVI-185-23 y PT-ALVI-000293-23, con resolución de fechas 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés y 08 de junio del 2023-dos mil veintitrés respectivamente, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la [redacted] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Para la [redacted] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

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.

Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento dentro del predio 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 deberá 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 mexicana Nom-034-SCT2-2023 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRAL, COMUNITARIO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03118/2024**

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones 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 cortas 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 6.20m. 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.

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

La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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

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.

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.

El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por ser de doble sentido 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 de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

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 el interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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.

El proyecto deberá considerar 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03 OFICIO No. SEDUSO/03118/2024

ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

OCTAVO. DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/5043/23, Expediente No. PC/681/21/24, Tarjeta Folio No. 1380/23, de fecha 21-veintidós días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés contiene la emisión de Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el uso de Estacionamiento público, del predio ubicado en [redacted]

[redacted] con el expediente catastral [redacted] con una superficie total de 464.79 metros cuadrados de terreno, y el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose 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 el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO), en el inmueble ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral No. [redacted] el cual tiene una superficie total de 464.79 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción 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 la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a 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.

CUARTO. Las factibilidades 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.

QUINTO. 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN, CALIDAD Y EFICIENCIA Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000245-23-03**  
**OFICIO No. SEDUSO/03118/2024**

**SEXTO.** 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PÚBLICO)**; 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. Cúmplase.

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
**C. SECRETARÍA 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/MACS/IBS/PCMC

[Redacted] presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [Redacted] carácter de apoderada siendo las 12:00 horas del día 03 del mes de 10 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Veranda Treviño Aguilar  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE [Redacted] 1  
FIRMA [Redacted] 7  
IDENTIFICACION [Redacted] 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000245-23-03
	Fecha de Clasificación	14 de Febrero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Extraordinaria
	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, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5 Número de OCR (Credencial de Elector). Página 5: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Cedula Profesional. Página 6: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Cedula Profesional. Página 7: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. Cedula Profesional. Página 8: 3. Expediente Catastral. Página 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 11: 2. Domicilio. Página 13: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 14: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de	

		Elector), 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 <p>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.</p>