



OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

**INSTRUCTIVO**

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

A LA C. [REDACTED]  
**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES**

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de noviembre del año 2023-dos mil vientes.-----  
VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000029-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 02-dos de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por la [REDACTED] ostentada como propietaria del predio ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN (DE 05 A 11 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) EN MULTIFAMILIAR (07-SIETE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie de 459.08 metros cuadrados, donde fue autorizada una construcción de 2,834.00 metros cuadrados, de los cuales solamente se construyeron 2,051.50 metros cuadrados y al haberse vencido la autorización que se describe en el apartado de antecedentes del presente, se pretende realizar la ampliación de construcción de 667.57 metros cuadrados y la regularización de 114.93 metros cuadrados, que generan una construcción total de 2,834.00 metros cuadrados, respecto de la cual se pretende la ampliación del Uso de Edificación de 05-cinco a 11-once unidades de OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado, y

**RESULTANDO**

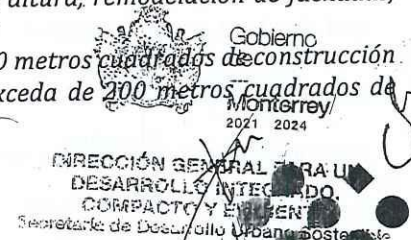
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley; artículos 20 y 125 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A. Para el trámite de licencia de construcción (ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral.

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

OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la ampliación de construcción de 667.57 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción.**

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Ampliación de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual señala que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la ampliación de construcción se clasifica como construcción TIPO 4b, le resultan aplicables los requisitos del 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), los requisitos 12, 13, y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

**1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra.**

Presenta solicitud correspondiente al trámite de las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizado, firmada por el propietario [redacted] por el Director Responsable de Obra [redacted] en relación al inmueble ubicado en la calle [redacted] en un predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]

**3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**

Presenta Planos con membrete oficial correspondientes al trámite de las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizadas, firmados por el propietario [redacted] y por el Director Responsable de Obra [redacted], en relación al inmueble identificado con el expediente catastral [redacted]

**4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.**

Presenta Escritura Pública Número 6,786-seis mil setecientos ochenta y seis, de fecha 28-veintiocho días del mes de julio del año 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública Número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente al Contrato de Donación Gratuita e Irrevocable de Bien Inmueble identificado con el expediente catastral [redacted] a favor de la señora [redacted] inscrita en la Dirección de Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Hajo el N. [redacted]

Presenta carta poder original simple de fecha 13-trece días del mes enero del 2023, en la cual la suscrita María de Lourdes



OFICIO No.: SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

Lozano González, en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 05-031-003, con superficie de 459.08 metros cuadrados, ubicado en la calle [REDACTED] otorga Poder para Actos de Administración tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario a favor del Licenciado [REDACTED] para que en su nombre y representación acuda ante la Secretaría de Desarrollo urbano sostenible de Monterrey, con el fin de tramitar y solicitar las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizadas.

Presenta copia de identificación oficial INE de la [REDACTED] referida con el número de identificación [REDACTED] (propietaria del predio).

Presenta copia de identificación oficial INE del [REDACTED] referida con el número de identificación [REDACTED] (Gestor del trámite).

Presenta copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] referida con el número de identificación [REDACTED] (Testigo).

Presenta copia de identificación oficial INE del C. [REDACTED] número de identificación [REDACTED] (Testigo).

**5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.**

Presenta copia de pago (cheque en línea) con número de Folio Internet 0085009004 y estado de cuenta en el cual se indica que se realizó el pago con el recibo número LINEA-242875, ambos con fecha de pago 13-trece de enero 2023-dos mil veintitres; por concepto de impuesto predial 2023, relativo al inmueble ubicado en la calle [REDACTED] de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**

Presenta Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha de Febrero 2023-dos mil veintitres, signado por el Dr. Ing. [REDACTED] con número de Cedula Profesional [REDACTED] así mismo anexa Carta responsiva de Seguridad Estructural de fecha 10-diez de febrero de 2023-dos mil veintitres, en la cual manifiesta su responsabilidad, para la Licencia de Construcción (ampliación) para oficinas administrativas (ampliación de 05 a 11) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizados, a desarrollarse en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**7. Alineamiento Vial.**

Anexa copia simple de Alineamiento Vial, de fecha 21 de fecha de fecha 25-veinticinco de julio de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.**

Presenta planos estructurales, impresos y digitales (cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas), signados por el Dr. [REDACTED] con número de Cedula Profesional [REDACTED] así mismo anexa Carta responsiva de Seguridad Estructural de fecha 10-diez de febrero de 2023-dos mil veintitres, en la cual manifiesta su responsabilidad de haber realizado el diseño de elementos estructurales y complementarios, para la Licencia de Construcción (ampliación) para oficinas administrativas (ampliación de 05 a 11) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizados, a desarrollarse en el inmueble ubicado en la [REDACTED]

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

OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

[REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

### 9. Estudio de mecánica de suelos.

Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 21-veintiuno de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, signado por el [REDACTED] con número de Cedula Profesional [REDACTED] así mismo anexa **Carta de responsiva** de fecha 16-dieciseis de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en la cual manifiesta su responsabilidad de haber realizado dicho estudio, en relación al inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

### 10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

Presenta Documento y Planos con número de Folio IR23-061 de fecha 16-dieciseis de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pronunciado por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, mediante el cual emite los Lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios; que contiene el Proyecto de las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizadas, ubicado en manzana [REDACTED] en el Municipio de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

### 12. Estudio de impacto ambiental.

La Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió oficio número DGDV-0597/23, LTA-000300-21, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual señala los **Lineamientos Técnicos en materia ambiental**, en relación al presente tramite, los cuales se transcriben más adelante en el apartado de Opiniones Técnicas.

Así mismo anexa oficio número 0567/SPMARN-IA/21, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2021, emitido por la **Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales** de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del estado de Nuevo León, mediante el cual Autorizó de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental, el Proyecto consistente en la construcción de un Edificio de Multifamiliar y Administrativo, ubicado en el inmueble de la [REDACTED]

### 13. Estudio de impacto vial.

Presenta **Estudio de Impacto Vial** de fecha julio de 2014-dos mil catorce, signado por el Ingeniero [REDACTED] con Cedula Profesional de Ingeniero Civil número [REDACTED] y con Cedula Profesional de Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito número [REDACTED] así mismo anexa **Escrito** de fecha 16-dieciseis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en la cual manifiesta que está al tanto de las modificaciones que se han realizado al proyecto, en relación al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 459.08 m2, ubicado en la [REDACTED] el cual se encuentra en trámite de las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizadas; así mismo confirma haber realizado el citado **Estudio de Impacto Vial**, y que de acuerdo a lo nuevos planos que muestran, no existen modificaciones y se sigue respetando lo previamente autorizado, y lo que se va regularizar no incrementa la necesidad de cajones, por lo contrario dado que se mantiene el número de unidades totales en 18 y el cambio de locales a oficinas representa una disminución en la necesidad de cajones de estacionamiento por lo que el estudio antes mencionado permanece vigente y no representa una alteración a los cálculos realizados previamente.

### 14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

De acuerdo al proyecto presentado no es aplicable este requisito, al considerar que se trata de una ampliación parcial, que



OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

cuenta con autorizaciones previas, y que de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio, no se considera de alto riesgo (de acuerdo al Atlas de Riesgo para Nuevo León).

**15. Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.**

Presenta Póliza No. [REDACTED] con vigencia desde el día 10-diez de febrero de 2022-dos mil veintidós hasta las 12:00 horas del día 10-diez de agosto de 2023-dos mil veintitrés. En relación al proyecto "URVITA JUANITO", ubicado en la Calle [REDACTED]

Presenta Póliza No. [REDACTED] (aumento de vigencia), con vigencia desde el día 10-diez de agosto de 2023-dos mil veintitrés hasta las 12:00 horas del día 10-diez de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, dando cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**B. Para el trámite de licencia de construcción (regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León (descrito en el inciso A de presente Resultando), se establece que, toda vez que el presente caso trata de la regularización de construcción de 114.93 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción.

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en su Artículo 125, el cual establece que: "...La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

Considerando que la regularización de construcción se clasifica como construcción TIPO 4a, por lo cual le resultan aplicables los requisitos del 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), los requisitos 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

**REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO:"**

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra.
4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra.
5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado.
7. Alineamiento vial.
8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios.
9. Estudio de impacto vial.

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, punto A, requisitos número 1, 3, 4, 5, 7, 10 y 13 correspondientes de la presente resolución.

5/23



Gobierno de Monterrey  
2023/2024

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



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

OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

## 2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación.

Este requisito se subsana con la presentación de los documentos descritos en el apartado de Antecedentes de la presente resolución.

**10. Presentar 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 de este reglamento. El estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo.**

Presenta **Peritaje Estructural (revisión estructural)**, de fecha 4-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Dr. [REDACTED] con cedula profesional de Doctorado en Ingeniería de Materiales de Construcción y Estructuras, número [REDACTED] así mismo anexa **Carta responsiva de Seguridad Estructural** de fecha 10-diez de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en la cual manifiesta su responsabilidad, para la Licencia de Construcción (ampliación) para oficinas administrativas (ampliación de 05 a 11) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizados, a desarrollarse en el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Presenta **Carta Responsiva del Director Responsable de Obra** de fecha 16 de febrero del 2023, firmada por el Ing. Civil [REDACTED] y copia de cedula profesional [REDACTED]

## C. Para el trámite de licencia municipal de uso de edificación, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, punto A, requisitos número 4, 4, 1, 3 y 13 respectivamente, de la presente resolución.

## III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

Este requisito se satisface, ya que presenta juego de Planos oficiales, con el contenido de los mismos, en lo que se refiere a las plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, **plano de localización y ubicación del predio**, cuadro de áreas general, lo anterior en relación al inmueble que nos ocupa. En cuanto al plano de construcción autorizada, este se subsana con los planos autorizados dentro de los expedientes administrativos L-320/2016 y L-472-18, los cuales se señalan en el apartado de Antecedentes de la presente resolución.

## VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$ 1,742.83, con número de recibo folio 3170000029386 y con sello de pagado en fecha 02-dos de marzo del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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

6/23



OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":**

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el 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 su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
  - IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
  - VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de la presente resolución.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;  
Este requisito se cumple con el documento descrito e indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);  
Anexa planos e instructivos autorizados dentro de los expedientes administrativos L-320/2016 y L-472-18, los cuales se señalan en el apartado de Antecedentes de la presente resolución.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;  
Se anexan 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 5-cinco fotografías del interior del predio.

IX. Alineamiento Vial;  
Este requisito se cumple con el documento descrito e indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos de la presente resolución.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;  
Este requisito se cumple con el documento descrito e indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, de la presente resolución.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;  
Presenta dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 18 de octubre de 2023, mediante oficio número DPCE-SAP-AR-678-2023, para el proyecto de Uso de Suelo, edificación, construcción de Edificio Multifamiliar y Oficinas Administrativas, a ubicarse en [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] y conforme al análisis de riesgo, que fuera practicado por la [REDACTED], asesor externo de esa Dependencia de Protección Civil, registrada bajo el número DPC-APM-003/2023.

XII. 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 oficio No. DDCINL-127/2013, de fecha 19-diecinueve de julio de 2013-dos mil trece, emitido por la Delegación del Centro INAH Nuevo León, por el cual informa que el lote ubicado en la [REDACTED] expediente catastral número [REDACTED], se encuentra en una zona de resguardo patrimonial y tiene en sus colindancias inmuebles a conservar, por lo que la Opinión de ese Instituto es que la obra nueva deberá integrarse al contexto histórico del lugar. Construyendo las fachadas principales según la propuesta presentada, y siguiendo el paramento de las casas antiguas protegidas al trámite de propiedad hasta la barda, y con la propuesta de vanos y macizos es en relación a su proporción de rejas y accesos de estacionamientos que serán de 3.00 metros de ancho.

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

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

OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

Presentando

**XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados** en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;  
No aplica, toda vez que el inmueble **no se encuentra en el supuesto establecido** en este requisito.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

Anexa **Ficha ambiental** debidamente recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde en fecha 30-treinta-de enero de 2023-dos mil veintitrés; y a través de la cual emitió los lineamientos en materia ambiental, respecto al inmueble ubicado en la calle ubicado en la [REDACTED] León, expediente catastral número [REDACTED]

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

Este requisito se cumple con el documento descrito e indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos.

**D. ZONA PROTEGIDA DEL PASEO DE SANTA LUCÍA.**

Presenta oficio número **JPSL/07/2023** de fecha 22-veintidos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, en relación al Expediente EXP- JPSL/010/2022, emitido por la Lic. Rosa Elia Serrato Luna (Directora de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey), en su carácter de Suplente del Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, por medio del cual ratifica el visto bueno del dictamen número ZPSL/011/18, de fecha 28 de junio de 2018 y comunica lo siguiente: *"ACUERDO- Esta Junta aprueba por unanimidad, la vigencia del dictamen tratado en este punto del orden del día. en los términos expuestos."*, esto en relación al inmueble en cuestión identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Se anexa escrito en relación al expediente EXP-JPSL/010/2022, por medio del cual se solicita ratificación del visto bueno del dictamen Técnico número ZPSL-011/18 de fecha 28-veintiocho de junio de 2018-dos mil dieciocho, respecto del expediente catastral 05-031-003, emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida Santa Lucía, el cual contiene el Dictamen favorable de dicha Junta para el proyecto a realizarse el inmueble que ampara el referido expediente catastral, en el Centro de la Ciudad; al efecto en términos de la autorización para la Presidencia de esta Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía mediante el cual se menciona dictámenes previos como número ZPSL-011/18 de fecha 28-veintiocho de junio de 2018-dos mil dieciocho, donde indicó los requerimientos y recomendaciones para el inmueble que nos ocupa.

Se anexa copia simple de **Dictamen Técnico número ZPSL-019/18** de fecha 30-treinta de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por el Lic. Luis H. Bortoni Vázquez, en su carácter de Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, mediante el cual se menciona dictámenes previos como número ZPSL-011/18 de fecha 28-veintiocho de junio de 2018-dos mil dieciocho, por los cuales se indicó los requerimientos y recomendaciones para el inmueble que nos ocupa.

**E. OTROS DOCUMENTOS.**

Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección [REDACTED] expedido por Comisión Federal de Electricidad.

Allega USB con el proyecto en digital.

**IV. ANTECEDENTES.**

Presenta copia simple de **Planes e Instructivo**, emitidos mediante Oficio No. SEDUE 2213/2016 de fecha 14-catorce de julio

2021 2024

8/23

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





OFICIO No.: SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

de 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente administrativo L-320/2015, mediante el cual, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, de CONSTRUCCION (obra nueva) y de USO DE EDIFICACION para MULTIFAMILIAR (7-SIETE UNIDADES DE VIVIENDA), TIENDAS DE ESPECIALIDADES (6-SEIS UNIDADES) para el inmueble ubicado en la [redacted] Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral número [redacted] con una superficie total de 459.08 metros cuadrados y una construcción total de 2,611.78 metros cuadrados.

Así mismo a través de los planos autorizados antes referidos en fecha 24-veinticuatro de julio de 2021-dos mil veintiuno, se autorizó una Prorroga de Construcción dentro del expediente administrativo TM-000248-19, con una vigencia hasta el 24-veinticuatro de julio de 2022-dos mil veintidós.

Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos, emitidos mediante Oficio No. SEDUE 14602/2020 de fecha 20-veinte de agosto de 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo L-000472-18, mediante el cual, la antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la AMPLIACION DE CONSTRUCCION, así como el USO DE EDIFICACION de OFICINAS ADMINISTRATIVAS y MULTIFAMILIAR (7- SIETE UNIDADES), para el inmueble ubicado en la [redacted] identificado con el número de expediente catastral número [redacted] con una superficie total de 459.08 metros cuadrados con una construcción total de 2,834.00 metros cuadrados.

**A. DICTAMENES TÉCNICOS INTERNOS.**

1. Mediante oficio No. DGDV-0597/23, de fecha 23-veintitres de marzo del 2023-dos mil veintitres, la Dirección General para un-Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría, emite lineamientos en materia ambiental para el proyecto de construcción presentado y a realizarse en el inmueble identificado con el expediente catastral [redacted]
2. En materia de Vialidad mediante oficio DPT/V/045/2023, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2023-dos mil veintitres, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emite opinión Técnico Vial respecto a la construcción a realizarse en el inmueble identificado con el expediente catastral número [redacted]
3. Por oficio No. DPT/E/ 039/MAYO/2023, de fecha 19-diecinueve días de mayo del 2023-dos mil veintitres, se emite como factible Dictamen Técnico Estructural por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado.

**4. DICTAMENES TÉCNICOS EXTERNOS.**

Mediante Oficio Folio IR23-061 de fecha 16-dieciseis de febrero del 2023-dos mil veintitres y planos del proyecto la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emite los Lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios; para el Proyecto de las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizadas, ubicado en manzana [redacted] en el Municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Presenta/dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 18 de octubre de 2023, mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-678-2023, para el proyecto de Uso de Suelo, Edificación, Construcción de Edificio Multifamiliar y Oficinas Administrativas, a ubicarse en [redacted] expediente catastral [redacted] y conforme al análisis de riesgo, que fuera practicado por la [redacted], asesor externo de esa Dependencia de Protección Civil, registrada bajo el número DPC-APM-003/2023.

Deberá integrar al contexto histórico del lugar, construyendo las fachadas principales según la propuesta presentada y siguiendo el parámetro de las casas antiguas protegidas al límite de propiedad hasta la banquetta, y con la propuesta de vanos

9/23

Gobierno de [redacted] DIRECCIÓN GENERAL PARA DESARROLLO URBANO, COMERCIO Y EFICIENCIA SOSTENIBLE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

y macizos es en relación en proporción de rejas y accesos de estacionamientos que serán de 3.00 metros de ancho; esto de acuerdo al **oficio No. DOCINL-127/2013** de fecha 19-diecinueve de julio de 2013-dos mil trece, emitido por la Delegación del Centro INAH Nuevo León. lo anterior en relación al lote ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] se encuentra en una zona de resguardo patrimonial y tiene en sus colindancias inmuebles a conservar.

Se anexa copia simple de **Dictamen Técnico número JPSTL-019/18**, de fecha 30 de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, emitido por la **Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía**, mediante el cual indicó los requerimientos y recomendaciones para el inmueble que nos ocupa, los cuales deberá respetar durante la ejecución del proyecto.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 319 fracciones I a XI, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 319 fracciones I a XI, 323, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 9 fracción I, punto 2, inciso e), 12 fracción I y III, 14 fracción I punto 1.1, III punto 3.9, 81, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción II y IX, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124 fracción I y II, 125, 126 fracciones I a V, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

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 una zona identificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**.

Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el inmueble en cuestión cuenta ya con **Uso de Suelo para OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR**, queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida, de acuerdo a los expedientes administrativos L-320/2013 y L-000472-18 descritos; lo cual le genera un derecho adquirido reconocido a su favor,



OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

El cual quedó consagrado a través de las mismas y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que, en esos términos y en respeto a su derecho adquirido, se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

## 2. INSPECCIÓN FÍSICA.

En fecha de 13-trece de junio del 2023-dos mil veintitrés personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la calle Juan Ignacio Ramón No. 1217, zona centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... el inmueble identificado corresponde a edificación de siete niveles construidos al momento de la visita, el cual consta de niveles de estacionamiento, oficinas, departamentos, dicho inmueble se encuentra en obra gris, teniendo de avance del setenta por ciento aproximadamente. ...no se detectan trabajos de construcción, esto debido al levantamiento de sellos provisionales, derivado de un estado de suspensión en el inmueble. Al momento de la visita se puede confirmar que los niveles marcados como sótano dos corresponden a estacionamientos, donde se observa acceso al interior del mismo: estos dos niveles cuentan con espacio para cajones de estacionamiento, que al momento de la visita no se encontraban marcados, esto debido a la etapa de proceso constructivo en la que se encuentran se puede observar que no se encuentran habilitados, las áreas de jardín, mas, sin embargo, si cuenta con espacio destinado para las mismas. En plano anexado se hacen anotaciones de las columnas, debido a que en el proyecto arquitectónico no se observan (nota: se hicieron las correcciones en el plano del proyecto presentado). De planta baja al tercer nivel corresponden las oficinas y departamentos, los cuales se encuentran en obra gris, observando gran avance en la etapa de levantamiento de muros, así como la evidencia de las instalaciones ya terminadas, mientras que en el cuarto nivel se encuentran en proceso constructivo en la etapa de levantamiento de muros a nivel de cerramientos, observando columnas en etapa de cimbrado así como la falta de losa en este nivel, siendo este el ultimo nivel de construcción al momento de la visita. La información anexada al plano de proyecto corresponde a la construcción en inmueble antes mencionado, los niveles de sótano uno y sótano dos, corresponden a estacionamiento, los cuales presentan área destinada, sin embargo debido a la etapa de construcción en las que se encuentra el proyecto; al momento de la visita los cajones de estacionamiento no se encuentran marcados ...".

## TERCERO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO. (según proyecto actual)

### Datos de la Construcción

Autorizada Existente:	2,051.50 m <sup>2</sup>
Por construir:	667.57 m <sup>2</sup>
Por regularizar	114.93 m <sup>2</sup>
Total de Construcción:	2,834.00 m <sup>2</sup>

### Datos de Uso de Edificación

Área previamente Autorizada:	2,719.07 m <sup>2</sup>
Por autorizar:	114.93 m <sup>2</sup>
Área construcción total:	2,834.00 m <sup>2</sup>
Estacionamiento techado:	20 cajones

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-USDE-000029-23-02, presenta el siguiente

11/23

DIRECCIÓN GENERAL PARA  
DESARROLLO INTEGRAL  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano

9968

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

cuadro general de áreas:

	M2 autorizada existente	M2 por construir	M2 por regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
Cisterna	0.00	0.00	21.54	21.54	cisterna
Sótano 1	323.64	0.00	12.47	336.11	Estacionamiento techado para 09-nueve cajones de estacionamiento, área de escaleras y elevador.
Sótano 2	284.91	0.00	35.70	320.61	Estacionamiento techado para 11-once cajones de estacionamiento, medidores, área de escaleras y elevador.
Planta Baja	328.00	0.00	0.42	328.42	Oficina 01: estación de servicio, archivo y baño Oficina 02: estación de servicio, archivo y baño Oficina 03: estación de servicio, archivo y baño Oficina 04: estación de servicio, archivo y baño Oficina 05: estación de servicio, archivo y baño Oficina 06: estación de servicio, archivo y baño área de escaleras y elevador
1o Nivel	323.64	0.00	2.56	326.20	Oficina 7: archivo, 02 dos baños, 02 estaciones de servicios y 02-areas de oficina. Oficina 8: oficina con su recepción, baño, estación de servicio, oficina privado 1, baño, estación de servicio, lounge y oficina. Oficina 9: baño, archivo, lounge, 01-un oficina, terraza cubierta y archivo, estación de servicio, privado 1, 01 oficina y terraza cubierta. Área de escaleras y elevador
Mezanine (1º nivel)	0.00	0.00	14.57	14.57	02-Bodega (triques)
2º Nivel	144.03	0.00	7.98	152.01	Oficina 10: archivo, 02 dos baños, 02 estaciones de servicios 02-areas de oficina y escalera a planta alta oficina 10. Oficina 11: oficina con su recepción, sala de espera, baño, estación de servicio, oficina privado 1, baño, estación de servicio, lounge, oficina y escalera a planta alta oficina 11. Departamento 1: sala, comedor, cocina, terraza cubierta, estancia recamara, vestidor, baño y escaleras a planta alta departamento 1. Área de escaleras y elevador
Mezanine (2º nivel)	0.00	0.00	14.57	14.57	02-Bodega (triques)
3º Nivel	323.64	0.00	2.56	326.20	Oficina 10: estación de servicio, baño y oficina. Oficina 11: estación de servicio, baño y oficina. Departamento 1: recamara 2, recamara 3 y baño Área de escaleras y elevador



Gobierno de Coahuila de Zaragoza  
 Monterrey  
 2021-2024

12/23



Planta 4º Nivel	323.64	0.00	2.56	326.20	Departamento 2: lavandería, baño completo, cocina, comedor, sala terraza cubierta, recamará 1, estancia, baño completo. Departamento 3: sala, baño completo, cocina, comedor, terraza cubierta, recamara 1, estancia y baño completo. Departamento 4: baño completo, cocina, comer, sala, terraza cubierta, baño completo, vestidor, recamara 1 y estancia cubierta Área de escaleras y elevador
Mezanine (4º nivel)	0.00	14.57	0.00	14.57	02-Bodega (triques)
5º Nivel	0.00	152.01	0.00	152.01	Departamento 5: lavandería, baño completo, cocina, comedor, sala terraza cubierta, recamara 1, estancia, baño completo y escaleras a planta alta depto. 5. Departamento 6: sala, baño completo, cocina, comedor, terraza cubierta, recamara 1, estancia, baño completo y escaleras a planta alta depto. 6. Departamento 7: baño completo, cocina, comer, sala, terraza cubierta, baño completo, vestidor, recamara 1, estancia cubierta y escaleras a planta alta depto. 7. Área de escaleras y elevador
Mezanine (5º nivel)	0.00	14.57	0.00	14.57	02-Bodega (triques)
6º Nivel	0.00	326.20	0.00	326.20	Departamento 5: recamara 2, vestidor y baño completo Departamento 6: recamara 2, vestidor y baño completo Departamento 7: recamara 2, vestidor y baño completo
7º Nivel	0.00	160.22	0.00	160.22	Escaleras, cubo de elevador, 02-baños, bodega, Terraza cubierta y cuarto de servicio
<b>Total</b>	<b>2,051.50</b>	<b>667.57</b>	<b>114.93</b>	<b>2,834.00</b>	

**CUARTO. ANALISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA ZONA DE CCU-CORREDOR CULTURAL**

El Artículo 36. del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece 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, son los siguientes:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	459.08 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	367.26	0.78	359.37	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre		6.17	2,834.00	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.20	91.08	0.22	99.76	Si cumple

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

OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	010	45.90	0.10	46.41	Si cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+)- 12 niveles		09 niveles		Si cumple
DENSIDAD	150 Viv. /Ha. = 7 viviendas		7 viviendas		Si cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 metros		Presenta diversas alturas superiores a 4.00 metros, las cuales fueron autorizadas en los antecedentes citados anteriormente		Si cumple

#### QUINTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO.

De acuerdo a lo señalado 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 el 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 la presente solicitud, se aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON
	CANTIDAD	*UBS	CANTIDAD	REQUIERE	
Oficinas administrativas	1 cajón	45 m2	479.64 m2/45 m2	11	20
Multifamiliar	1 cajón	1 vivienda	7 viviendas	7	
<b>TOTAL REQUERIDO</b>			<b>18 CAJONES</b>		

\*UBS= Unidad Básica de Servicio.

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.

#### 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.

En atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDE-000029-23-2, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial** el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000488-18** en fecha 25-veinticinco de julio del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la calle [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad para la calle [REDACTED] deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras, no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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, motivo por el cual es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 05 A 11 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) CON MULTIFAMILIAR (07-SETE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble que nos ocupa; y, por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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

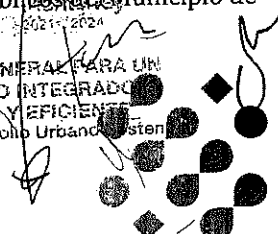


ACUERDA

**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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 05 A 11 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) CON MULTIFAMILIAR (07-SIETE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] p identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual cuenta con superficie de 459.08 metros cuadrados, donde solamente se realizó una construcción previamente autorizada de 2,051.50 metros cuadrados, por lo que se autoriza realizar la **ampliación de construcción de 667.57 metros cuadrados y se regulariza la construcción de 114.93 metros cuadrados, que generan una construcción total de 2,834.00 metros cuadrados.**

**SEGUNDO.** El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como lo ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar los usos de edificación para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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.
- h) Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se **previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

**En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. DGDV-0597/23, de fecha 23-veintitres de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría.**

**Durante la etapa de ampliación. -**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
3. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la ampliación 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de
7. los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
10. El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
11. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
12. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
13. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
15. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de la ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.





- 16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 17. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
- 18. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 19. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 20. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- 22. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

- 23. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
- 24. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto del proyecto denominado "LAS LUCES (Edificación y construcción de un edificio para uso Multifamiliar y Oficinas)" emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (Of. Núm. 0567/SPMARN-IA/21).
- 25. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LAS LUCES (Edificación y construcción de un edificio para uso Multifamiliar y Oficinas)".
- 26. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 27. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

- 28. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 29. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas), y ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar).
- 30. 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.
- 31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y

similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
34. 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.
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
36. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### **Emisiones al Aire**

37. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
40. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
41. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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.

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

42. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
43. 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.
44. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
45. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
46. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

47. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles), y debido a que 19 cajones están cubiertos, se repusieron los 9 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

\* Anexa factura No. 9063 de fecha 18-dieciocho de enero de 2020-dos mil veinte que ampara la compra de 9 encinos de 2" de diámetro, y escrito de fecha 18-dieciocho de enero de 2020-dos mil veinte, mediante el cual indica que ya están disponibles en el vivero o bien para trasladarlos a lugar que se les indique, ambos expedidos por el Viveros Tamez de Allende.

#### **Imagen Urbana**

48. 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.

49. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.



OFICIO No. : SEDUSO/25926/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

**En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/045/2023, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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 [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b. Para la calle [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

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

**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

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. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

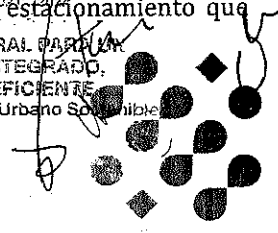
7. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas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

8. 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.

9. 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 y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

19/23

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



10. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
11. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
12. Conforme al acuerdo de la Licencia L-472/18, se acepta la propuesta para el ancho de los accesos, siempre y cuando tengan un ancho mínimo de 3.00 metros para permitir el paso vehicular. Lo anterior de conformidad con las recomendaciones emitidas en el Oficio DOCINL-127/2013 firmado por el Lic. Héctor Jaime Treviño Villarreal, Delegado del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León.
13. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuenta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo de circulación de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. En los tramos donde se proponen cajones de estacionamiento paralelos al pasillo de circulación, el ancho de pasillo mínimo será de 3.00 metros.
14. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
15. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
16. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.
17. 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.
18. Conforme a lo indicado en el acuerdo de la Licencia L-472/18, el Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la autoridad municipal, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La autoridad municipal podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera. Así mismo, el propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/ 039/MAYO/2023, de fecha 19-diecinueve días de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
2. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
3. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
4. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las



OFICIO No. SEDUSO/25926/2023 EXP. ADM: L-USDE-000029-23-02

Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL

Debe respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio número DPCE-SAP-AR-678-2023, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por medio del cual emite recomendaciones a implementar como medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el proyecto de Uso de Suelo, edificación, construcción de Edificio Multifamiliar y Oficinas Administrativas, a ubicarse en [redacted] Monterrey, N.L., expediente catastral [redacted] y conforme al análisis de riesgo, que fuera practicado por la [redacted] asesor externo de esa Dependencia de Protección Civil, registrada bajo el número DPC-APM-003/2023.

Así mismo, debe cumplir y respetar lo señalado mediante número de Folio IR23-061 de fecha 16-dieciseis de febrero del 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., quien emitió los Lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios; para el Proyecto de las Licencias Municipales de Construcción (ampliación y regularización) y Uso de Edificación (ampliación de 05 a 11 oficinas administrativas) con Multifamiliar (07-siete unidades tipo departamentos) previamente autorizadas, ubicado en manzana 031; lote 003; [redacted]; en el Municipio de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

POR ENCONTRARSE EN ZONA PROTEGIDA (ZONA DE RESGUARDO PATRIMONIAL).

Deberá cumplir y respetar lo señalado por la Delegación del Centro INAH Nuevo León, mediante oficio No. DOCINL-127/2013, de fecha 19-diecinueve de julio de 2013-dos mil trece y que entre otras, consiste en lo siguiente: "Deberá integrar el proyecto al contexto histórico del lugar, construyendo las fachadas principales según la propuesta presentada, y siguiendo el paramento de las casas antiguas protegidas al trámite de propiedad hasta la banquetta, y con la propuesta de vanos y macizos es en relación a su proporción de rejas y accesos de estacionamientos que serán de 3.00 metros de ancho", lo anterior en relación al lote ubicado en la Calle Juan Ignacio Ramón No. 1217 entre Ortega y Platón Sánchez, Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 05-031-003, el cual se encuentra en una zona de resguardo patrimonial y tiene en sus colindancias inmuebles a conservar.

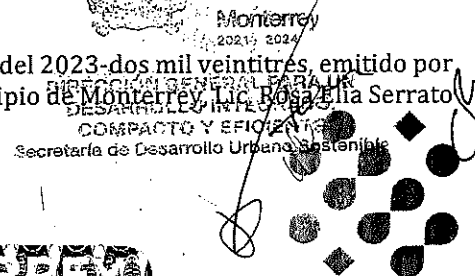
Dar cumplimiento a lo señalado mediante Dictamen Técnico número ZPSL-019/18 de fecha 30-treinta de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, mediante el cual señaló requerimientos y recomendaciones para el inmueble que nos ocupa, los cuales deberá respetar durante la ejecución del proyecto, señalando entre otras, que el propietario deberá cumplir con:

"(...)

- 23. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, A. C.
24. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
25. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapias, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.
26. Deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente." ...

Así como lo señalado por el oficio No. JPSL/07/2023, de fecha 22-veintidós de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Directora de Servicios Técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, Lic. Rosa Elia Serrato

21/23



Luna, en su carácter de suplente del Presidente de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, por el cual se ratifica el Visto Bueno del dictamen ZPSL/011/18, de fecha 28-veintiocho de junio del año 2018-dos mil dieciocho y acuerda lo siguiente: "ACUERDO-Esta junta aprueba por unanimidad, la vigencia del dictamen tratado en este punto del orden del día, en los términos expuestos.", en relación al inmueble en cuestión identificado con el expediente catastral [REDACTED]

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, 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 del procedimiento administrativo correspondiente.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** De conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado por el citado artículo fracción II, la ampliación de construcción autorizada tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación de esta resolución.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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.

**SEPTIMO.** 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 por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

**NOVENO.** 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.



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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) Y LA AMPLIACIÓN DEL USO DE EDIFICACIÓN (DE 05 A 11 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) EN MULTIFAMILIAR (07-SIETE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; 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.

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

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

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

ZVNB/NLMM/MACS/Zvnr/Lvmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 9:23 horas del día 27 del mes de Noviembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Dora Elena Benubi  
No. DE GAFETE 212513  
FIRMA \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

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

