



**INSTRUCTIVO**

A LA C. RITA MARIA TOLEDO YEPIZ  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted address]

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.-----  
VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000172-24-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-diescisiete de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por la C. Rita María Toledo Yepiz, como propietaria del inmueble ubicado en la [Redacted] e identificado con el expediente catastral número [Redacted], solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 903.78 metros cuadrados, donde se requiere regularizar una construcción de 15.00 metros cuadrados.

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

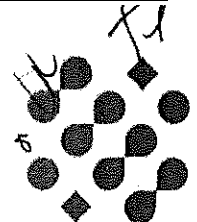
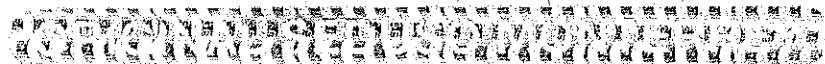
**RESULTANDO**

**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 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

- I, II y III Inciso a) Solicitud correspondiente.
- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (Estacionamiento Privado), ubicado en la [Redacted]

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



en un predio identificado con el número de expediente catastral **2**

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

**I, II y III Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 30,140**-treinta mil ciento cuarenta, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE a favor de la señora Rita María Toledo Yepiz**, como **"LA PARTE COMPRADORA"**, respecto a un predio con el expediente catastral **2**; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo

**3**

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta copia simple de **pago de derechos municipales** con número de folio 3170000034509 de fecha 04-cuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, **por concepto de inicio de trámite** de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, asignando el número de expediente Folio L-USDS-000172/24-03.

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

**I, II y III Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta **Carta Poder Simple** en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. Rita María Toledo Yepiz, (Propietaria) y como apoderado el C. José Adrián Mireles Cazares para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, respecto al predio ubicado en la **1**

identificado con el número de expediente catastral **2** y en la cual presenta como testigos la C.

**4**

- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Rita María Toledo Yepiz, con código de identificación **5** (Propietaria)

- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Adrián



Mireles Cazares, con código de identificación [redacted] 5 (Gestor)

- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] 4 con código de identificación [redacted] 5 (Testigo)
- Presenta copia simple de **credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] 4 con código de identificación [redacted] 5 (Testigo)

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

I, II y III Inciso d). - **Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta **plano de localización** incluido en los planos arquitectónicos del inmueble ubicado en la [redacted] 1 con el expediente catastra [redacted] 2

• El requisito referente al **pago de derechos**, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte deberá presentar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega una vez autorizada la licencia.

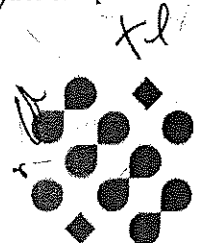
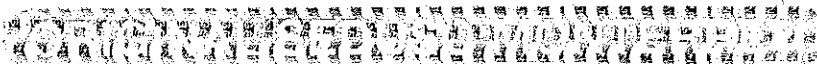
• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, artículo 156 BIS I, fracciones II y X, artículo 160 BIS, fracciones V y IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III Inciso e). - **Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- **Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo** para el predio ubicado en la [redacted] 1 con el expediente catastral [redacted] 2 que el uso solicitado, es el de Servicios (Estacionamiento Privado)

• Presenta **03-tres juegos de Planos Oficiales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (Estacionamiento Privado) los cuales contienen: plantas



arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

**I y III inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- El requisito referente al **pago de derechos**, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

- En cuanto al **Estudio de Movilidad no se encuentra en el supuesto** establecido según el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Presenta **copia simple de Instructivo y plano** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de **Oficio 585/2013/DIFR/SEDUE**, de fecha de 26-veintiseis días del mes de septiembre del 2013-dos mil trece, que en los términos indica autoriza a Instituto de la Vivienda de Nuevo León, la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Progresiva, el cual se denominara Prados de San Bernabé**; el cual consistirá en relotificar 3 lotes comerciales y 1 lote de equipamiento educativo de la manzana 554 del fraccionamiento, los cuales se convertirán en 7 lotes habitacionales, 2 comerciales y 1 lote de equipamiento educativo; relativo a la superficie solicitada a modificar de 3,895.76 metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 04-cuatro lotes dentro del fraccionamiento antes descrito; ubicado en la zona conocida como [REDACTED]

- Acompaña copia simple de la **inscripción ante la Institución de la Vivienda de Nuevo León, Instituto Registral y Catastral**, con número de Oficio IVNL/364/13, de fecha 30-treinta días de octubre del 2013-dos mil trece, de la **modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del desarrollo denominada Prados de San Bernabé, ubicado en el Sector la Alianza** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Dicha modificación consistió en relotificar 3 lotes comerciales y 1 de equipamiento educativo, quedando 7 lotes habitacionales, 2 comerciales y 1 equipamiento educativo en la manzana 554 de dicho fraccionamiento; el cual quedo inscrito bajo el [REDACTED]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X, artículo 160 Bis, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

- Presenta copia simple de **recibo del Impuesto Predial**, con Folio LINEA-313338 con fecha de pagado 15-quince días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Impuesto Predial, para el predio identificado

4/28



con el número de expediente catastral **2**

En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-133/24, mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1610/24 de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la **1**

**2** con el expediente catastral **2** para el giro de servicios (Estacionamiento Privado).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

• El lote objeto del trámite solicitado cuenta con un CUS total de 15.00-quince metros por lo que no aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• El lote objeto del trámite solicitado cuenta con un CUS total de 15.00-quince metros por lo que no aplica por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

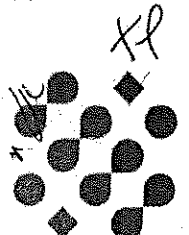
El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de

5/28

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

19972



suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

**I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**

**IV. El pago de derechos municipales respectivo.**

**V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;**

**VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;**

**VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;**

**VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (f, d y b), (c, e, e), b), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;**

• Presenta copia simple de la inscripción ante la Institución de la Vivienda de Nuevo León Instituto Registral y Catastral, con número de Oficio IVNL/364/13, de fecha 30-treinta días de octubre del 2013-dos mil trece, de la **modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del desarrollo denominada Prados de San Bernabé**, ubicado en el Sector la Alianza en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Dicha modificación consistió en relotificar 3 lotes comerciales y 1 de equipamiento educativo, quedando 7 lotes habitacionales, 2 comerciales y 1 equipamiento educativo en la manzana 554 de dicho fraccionamiento, el cual quedo inscrito bajo el **3**

**III. Croquis de ubicación del predio; y,**

• Este requisito se subsana con el croquis inserto en los planos oficiales, mencionados en el apartado II. Cumplimiento de requisitos fracción I inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;**

• Presenta 12-doce fotografías del predio impresas a color (05-cinco fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores).

**X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,**

• Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por **Televisión Internacional (TIZI)**, respecto al periodo del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la **1**

6/28



XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privada objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privada, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

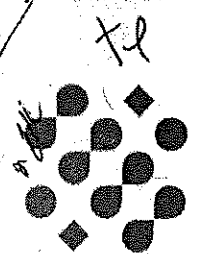
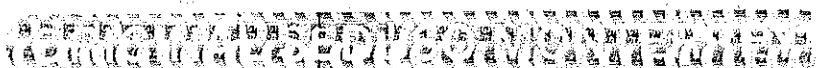
I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privada del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privada, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privada inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;



IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

• Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

• Presenta copia simple de Recibo del Impuesto Predial, con Folio LINEA-313338 con fecha de pagado 15-quince días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro de Impuesto Predial, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

• Presenta 12-doce fotografías del predio impresas a color (05-cinco fotografías exteriores, 07-siete fotografías interiores).

IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

• Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Televisión Internacional (IZZI), respecto al periodo del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la [REDACTED] 1



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021-2024

8/28





**X. El pago de derechos municipales correspondientes;**

• El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

**XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

**ARTÍCULO 160 BIS.** - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

**I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**

**II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**

**III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**

**IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

**V. Presentar plano de localización del predio;**

**VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;**

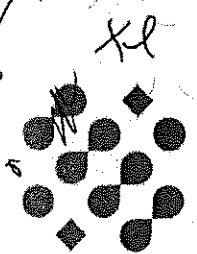
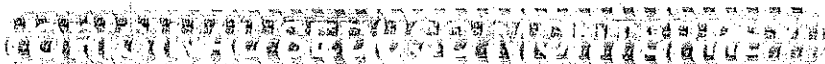
**IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;**

**X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;**

**XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

**XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**

**XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.**



**XV. Estudio Geofísico y Geológico:** En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

**XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario,** para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;

**XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad,** para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, fracciones a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**VII. 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;**

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

Con lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;**

• No aplica, ya que el giro solicitado para Servicios (Estacionamiento Privado), se encuentra permitido por encontrarse en un C.B.I.-Corredor de Bajo Impacto, donde el uso solicitado está Permitido.

**X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;**

• Presenta 03-tres juegos de planos (01-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (Estacionamiento Privado) firmados por la señora Rita María Toledo Yeziz, siendo Propietaria del predio ubicado en la [redacted] con el expediente catastral [redacted] 2 los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra, el Arq. [redacted] 4 con cédula profesional 7028701 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

**XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada,**

Gobierno  
de  
Monterrey  
Nuev. León

10/28



la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

• Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el Arq. José Adrián Mireles Cazares, con número de cédula profesional 7028701, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, Licencia Municipal de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (Estacionamiento Privado) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [redacted] con el expediente catastral [redacted]

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

• Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

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

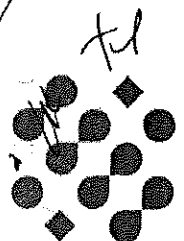
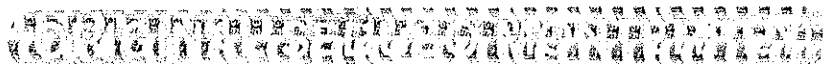
**3. Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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;
- 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 una Regularización de construcción de 15.00 metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

Por otra parte, 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 el Artículo 125, el cual establece que: "...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 es de **15.00** metros cuadrados, y que es clasificada como construcción **TIPO 4a**, le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); 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;**

• El requisito referente al Solicitud en formato oficial, es requerido a su vez en la fracción I, II y III inciso a), del apartado 1, por lo que se da por cumplimentado.

**2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, licencia de construcción (Regularización) y uso de edificación, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso á), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

• El requisito referente a la Solicitud en formato oficial, es requerido a su vez en el Artículo 160 fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el apartado 1, por lo que se da por cumplimentado.

**5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**

• El requisito referente a la Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste, es requerido a su vez en la fracción I, II y III inciso b) y c), en el apartado 1, por lo que se da por cumplimentado.

**6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

• El requisito referente al pago del impuesto predial actualizado en formato oficial, es requerido a su vez en la fracción I y III inciso g), en el apartado 1, por lo que se da por cumplimentado.

**7. Alineamiento vial;**

• Acompaña Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000355/24 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se señala No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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;**

• Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/2833/24, Expediente No. PC/893/21/24, Tarjeta Folio No. 703/24, de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, que contiene la emisión por parte de la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante dictamen, de los Lineamientos de Seguridad para el uso de Estacionamiento privado, del predio ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 903.78 metros cuadrados de terreno, y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

12/28

Gobierno  
de  
Monterrey  
2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y DESARROLLO  
SECRETARÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO  
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE  
SECRETARÍA DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL  
SECRETARÍA DE TURISMO Y CULTURA  
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SECRETARÍA DE TRÁFICO Y SEGURIDAD VIAL  
SECRETARÍA DE DEFENSA Y PROTECCIÓN CIVIL  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y CLIMA  
SECRETARÍA DE ENERGÍA Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA  
SECRETARÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL Y ECONOMÍA SOLIDARIA  
SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRANSPARENCIA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y DESARROLLO  
SECRETARÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO  
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y DEPORTE  
SECRETARÍA DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL  
SECRETARÍA DE TURISMO Y CULTURA  
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
SECRETARÍA DE TRÁFICO Y SEGURIDAD VIAL  
SECRETARÍA DE DEFENSA Y PROTECCIÓN CIVIL  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y CLIMA  
SECRETARÍA DE ENERGÍA Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA  
SECRETARÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL Y ECONOMÍA SOLIDARIA  
SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TRANSPARENCIA  
Secretaría de Planeación y Políticas Públicas



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.

• Presenta revisión Estructural realizado y signado por el Arq. [redacted] con cedula profesional 7028701, quien se manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro.

4. La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- V. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

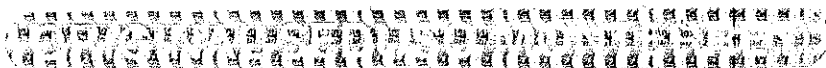
Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1). Cumplimiento de Requisitos, fracciones I, II y III inciso b), d), g) y f) respectivamente, de la presente.

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

• El requisito referente, es requerido a su vez en el apartado precedente 3. Para el trámite de licencia de construcción [Regularización], punto 4 y 10 de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey,

5. El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- 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. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Derogado.



VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

IX. Alineamiento Vial;

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

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;

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; y

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en los apartados precedentes II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1, 2 y 3). Cumplimiento de Requisitos, fracciones I, II y III incisos a), b), c), (d, g), d), e) Punto 1 artículo 164 fracción IX, Punto 3 numeral 7, Punto 3 numeral 10, Punto 3 numeral 8, Punto 2 artículo 160 BIS fracción VII, Punto 2 artículo 160 BIS fracción VIII, Punto 2 artículo 164 fracción X, Punto 2 artículo 164 fracción II, y Punto 2 artículo 160 BIS fracción XIII respectivamente, de la presente.

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

• Presento **ficha ambiental** de fecha de recibido a los 31-treinta y uno días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-133/24 con número de oficio DGDV/1610/24 de fecha a los 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo a la presente.

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o

14/28

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO VERDE  
CARRILLO DE LA CALLE 1000  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones

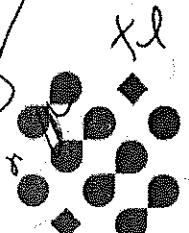
**6. La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- 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;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- 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; y
- 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.
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en los apartados precedentes II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1, 2 y 3).** Cumplimiento de Requisitos, fracciones I, II y III incisos b), (d, e), (a, d), Punto 2 artículo 160 BIS fracción X, fracción II inciso f) y fracción III inciso b) respectivamente, del presente Dictamen.

**3. Otros Documentos.**

- Acompaña **Permiso de Desmonte** (Derribo, Tala y/o Retiro de cubierta Vegetal) del predio ubicado en la Avenida La Alianza sin número, Fraccionamiento Prados de San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral **2**
- Acompaña copia simple de Instructivo y plano emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de Oficio **585/2013/DIFR/SEDUE**, de fecha de 26-veintiseis días del mes de septiembre del 2013-dos mil trece, que en los términos que se indican, **autoriza a Instituto de la Vivienda de Nuevo León, la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo **Habitacional de Urbanización Progresiva**, el cual se denominara **Prados de San Bernabé**; el cual consistirá en relotificar 3 lotes comerciales y 1 lote de equipamiento educativo de la manzana 554 del fraccionamiento, los cuales se convertirán en 7 lotes habitacionales, 2 comerciales y 1 lote de equipamiento educativo; relativo a la superficie solicitada a modificar de 3,895.76 metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 04-cuatro lotes dentro del fraccionamiento antes descrito; ubicado en la zona conocida como La Alianza, al norte de la Avenida Lincoln, Distrito Urbano Solidaridad, Delegación Norte; en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña copia simple de la inscripción ante la **Institución de la Vivienda de Nuevo León, Instituto Registral Catastral**, con número de Oficio **IVNL/364/13**, de fecha 30-treinta días de octubre del 2013-dos mil trece, de la **modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del desarrollo denominada Prados de San Bernabé**, ubicado en el Sector la Alianza en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Dicha modificación consistió en relotificar **3 lotes comerciales y 1 de equipamiento educativo**, quedando **7 lotes habitacionales, 2 comerciales y 1 equipamiento educativo en la manzana 554 de dicho fraccionamiento, el cual quedó inscrito bajo el 3**
- Acompaña **Croquis de Levantamiento de Números oficiales** de predios vecinos donde marca que al predio ubicado en la Avenida La Alianza sin número, Fraccionamiento Prados de San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el



expediente catastral [REDACTED] le correspondería el número 497.

**SEGUNDO. DICTAMENES INTERNOS.**

• Mediante Oficio No. DGDV-1610/24 dentro del dictamen LTA-133/24, de fecha a 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000172-24-03, ubicado en la

[REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] mismos que mas adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio DPT/V/177/2024, de fecha a los 15-quince días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.

**TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS**

Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/2833/24, Expediente No. PC/893/21/24, Tarjeta Folio No. 703/24, de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro contiene la emisión de Dictamen de Lineamientos de Seguridad para el uso de Estacionamiento público, del predio ubicado en la

[REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 903.78 metros cuadrados de terreno, y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que 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 la legislación urbanística actual; y

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323 fracciones I a V, 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 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso d), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.14, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.**

**1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:**

Por lo anterior y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable

16/28

Gobierno  
de  
Monterrey  
2024-2028





el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15-quince días del mes de agosto del año 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, dando frente a la Avenida La Alianza, en una zona es clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **SERVICIOS (3.14.4 ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**, se considera como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

**2. VERIFICACIÓN OCULAR.**

De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626 en fecha 19-diecinove días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

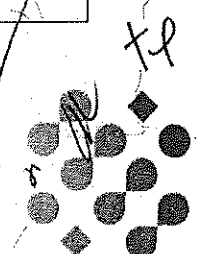
- "Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se da uso alguno a la propiedad, al momento de la visita se realizan trabajos de compactación y nivelación del terreno, aún no se inicia con la colocación de la carpeta o firmes en el área del patio donde se ubicaran los cajones de estacionamiento, pero si se consto que la edificación de la caseta ya se concluyó así como de la barda perimetral del predio en colindancia a la vía pública mientras que las bardas restantes aún no se edifican."
- "La caseta de control de acceso ya se edificó a(sic) solo que esto solo ocupa un área de 02.00 por 03.00 mts. y no como se refiere en el plano presentado, no existe ningún otro tipo de edificación, ya se terminó de construir la barda perimetral del predio en colindancia a la vía pública mientras que las bardas restantes aún no se edifican."
- "En este momento aún no se encuentra construida el área que ocupara la carpeta o firma en que se habilitaran los cajones de estacionamiento, solo se realizan trabajos de compactación y nivelación, por lo que aún no se habilitan los cajones."
- "Por lo ya referido tampoco está definida el área verde o absorción, pero el espacio especificado en el plano para este fin si existe como un área libre para su habilitación"
- "Se anexa micro donde se refieren los usos, así como los números oficiales a la vista de los inmuebles vecinos de la zona."
- "Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno."

**3. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

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 LUSDS-000172-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	TOTAL M <sup>2</sup>	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Planta baja	15.00	Caseta de vigilancia (01-un baño completo), área de estacionamiento para 10-diez vehículos, área de circulación vial y área jardinada
<b>Total</b>	<b>15.00</b>	<b>Estacionamiento Privado (10-diez Vehículos)</b>

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



**TERCERO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO. DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (Vigentes).**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	903.78 metros cuadrados				
LINEAMIENTOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	723.024	0.01	15.00	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50 v	2,259.45	0.01 v	15.00	SI cumple
AREA LIBRE	0.20	180.756	0.99	888.78	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	90.37	0.15	140.30	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 8-OCHO NIVELES MAXIMO		01- NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	HASTA 4.00 METROS MAXIMO		2.90 METROS		SI cumple

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

La aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

**Artículo 314.-** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León:



"Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

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

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

**CUARTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

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

GIRO ESPECIFICO		UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
SERVICIOS	3.14.4 Estacionamientos privados	No Aplica

Conforme al Artículo 37.- del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

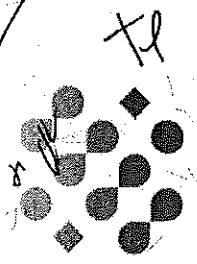
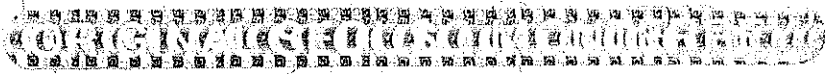
**QUINTO. ALTURAS**

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa de 2.90, por lo que cumple la altura antes mencionada.

**SEXTO. 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..."

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



A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000172-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000355/24 en fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad **No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.**

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 lo que es viable otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; respecto del inmueble antes descrito; y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 903.78 metros cuadrados, donde se autoriza la construcción total de 15.00 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A) En cuanto al Uso de Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (01-uno de 02-dos y 02-dos de 02-dos)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. 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.
3. Deberán respetar y mantener en funcionamiento los 10-diez cajones de estacionamiento (en predio ubicado en la [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **ESTACIONAMIENTO PRIVADO**.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

20/28



OFICIO No.: SEDUSO/03550/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000172-24-03

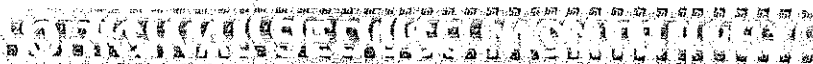
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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 y/ o Municipal, así como la Auditoría 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azóteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

B) Debe dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio No. DGDV-1610/24, dentro del dictamen LTA-133/24, de fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por el cual emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Estacionamiento Privado) del expediente administrativo L-USDS-000172-24-03, respecto de un predio ubicado en la

identificado con el expediente catastral [redacted] mediante el cual se señalan los siguientes lineamientos en Materia Ambiental:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).

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



2. 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.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema, estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampa de aceites y grasas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
12. Cuanta con permiso de permiso de desmonte con expediente PDE-446:23 el cual fue resuelto con la reposición de 14 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su talle medido a 1.20 de altura por cada 100 m2 de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
14. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

**La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas 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.**

C) En cuanto a **Vialidad** deberá respetar lo señalado en el **oficio No. DPT/V/177/2024**, de fecha a los 15-quinze días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por el cual, la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000355/24 con resolución el día 27-veintisiete de mayo del 2024-

22/28



Gobierno  
de  
Monterrey  
2011-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS  
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



dos mil veinticuatro, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la avenida [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la avenida [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Deberá respetar un ochavo de acuerdo a escrituras en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades.
- Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**CONCLUSIONES**

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

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento 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.
- Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2023 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

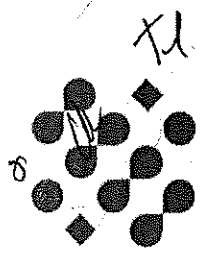
- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud.
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante;
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- 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.

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

23/28

19981



• El Desarrollo deberá dar cumplimiento el 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.

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.

• 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 autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 80 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.

• La entrada y la salida al estacionamiento deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo cada una ya que propone un solo sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

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

• Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la entrada y salida vehicular.

• Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin la autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

• El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre 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.

• El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

• Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conversar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores de 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por cientos, se podrá





utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

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

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, 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 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.

**D) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:**

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, rematamiento de ventanas.

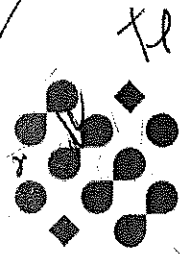
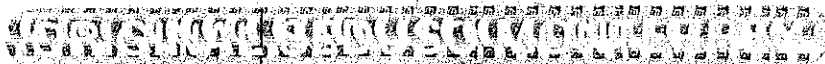
**Envolvente térmica de la edificación:**

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)

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



- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar equipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lava  
vajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Monterrey  
2024

26/28



**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

**E) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá dar cumplimiento y respetar lo indicado:**

• Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/2833/24, Expediente No. PC/893/21/24, Tarjeta Folio No. 703/24, de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, por el que señala los **Lineamientos de Seguridad** para el uso de Estacionamiento privado, en el predio ubicado en la [redacted] con el expediente catastral [redacted] con una superficie total de 903.78 metros cuadrados de terreno, y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** 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.

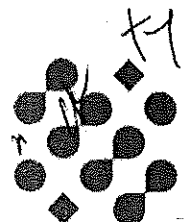
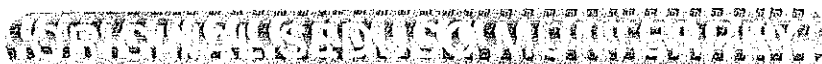
**CUARTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León y en términos del Artículo 327. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**QUINTO.** Se hace saber al solicitante que 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 conformidad con lo establecido en la fracción II del citado artículo, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS**, que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para que realice la construcción que se autoriza.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

27/28



**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 de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**OCTAVO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**NOVENO.** 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 iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

**DECIMO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; respecto del inmueble antes mencionado; 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 C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



**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.

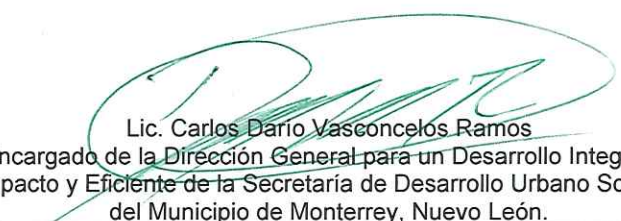
TVNB/NLMM/MACS/108/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Adrian  
Mireles Cazares en su carácter de apoderado siendo las 1:45 horas del día  
04 del mes de 09 del año 2024

**EL C. NOTIFICADOR**  
NOMBRE Verónica Trencos Aguirre  
No. DE GAFETE 214129  
FIRMA [Firma]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.**  
NOMBRE JOSE ADRIAN MIRELES CAZARES  
IDENTIFICACIÓN 5  
FIRMA 6

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000172-24-03
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	