



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. MARIA TERESA LOZANO ELIZONDO, MARTHA CECILIA LOZANO ELIZONDO Y LOMBARDO LOZANO ELIZONDO
DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo L-USDS-000113-25 se ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco.-----
---- VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000113-25, formado con motivo de la solicitud presentada el 10-diez días del mes de abril de 2025-dos mil veinticinco, por los C.C. MARIA TERESA LOZANO ELIZONDO, MARTHA CECILIA LOZANO ELIZONDO Y LOMBARDO LOZANO ELIZONDO, como propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1
conformado de una superficie de 700.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2
solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS).respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I y II de la citada Ley, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

1. Para el trámite de 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:

III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial de trámite firmada en original por los C.C. María Teresa Lozano Elizondo, Martha Cecilia Lozano Elizondo y Lombardo Lozano Elizondo en su carácter de Propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 4726938 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha de escrito a los 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco.

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

III Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3290000005321 de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, asignando el número de expediente Folio **L-USDS-000113-25**.

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

III Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder Simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano-Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante los **C.C. Maria Teresa Lozano Elizondo, Martha Cecilia Lozano Elizondo y Lombardo Lozano Elizondo** (como Propietarios) y como apoderado la **C. Patricia Nayeli Álvarez Rangel** para que realice los trámites en la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y en la cual presenta como testigos la [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Maria Teresa Lozano Elizondo** con código de identificación [REDACTED] 4 (Propietaria)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Martha Cecilia Lozano Elizondo** con código de identificación [REDACTED] 4 (Propietaria)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C. Lombardo Lozano Elizondo** con código de identificación [REDACTED] 4 (Propietario)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la **C. Patricia Nayeli Álvarez Rangel** con código de identificación [REDACTED] 4 (Gestor)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 4 (Testigo)

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 4 (Testigo)

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

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

- Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio No.: **SEDUSO/23777/2023** y número de expediente administrativo **L-000140-22** de fecha 10-diez días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual se **Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual tiene una superficie total de 700.00 metros cuadrados.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III Inciso e). - Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta 03-tres juegos de Planos Oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades tipo Departamentos), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de ubicación.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- Presenta el **Estudio de Movilidad** elaborada por [REDACTED] con cedula profesional No. 9324615 de fecha a los 01-un día del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco para dar cumplimiento al artículo 102 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. No se encuentra en el supuesto establecido toda vez que se encuentra en el [REDACTED] según lo señalado en la fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Anexa Plano del [REDACTED] autorizado por la Secretaría de Fomento Económico y Obras Dirección de Urbanismo y Planificación, Gobierno del Estado de Nuevo León, aprobada por el Comité de Planificación mediante el Acuerdo contenido en el Puntos Números 23 y 26 del Acuerdos Números 16/74 y 15/74, fecha 9 y 6 de julio y agosto de 1974.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- En cuanto al **Estudio de Impacto Ambiental**, según en el otorgamiento de Lineamiento Técnico Ambiental-75/25 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio GDV/278/2025 de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, así como en la Ficha Ambiental recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde en fecha a los 11-once días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en donde se manifiesta requerir presentar el resolutivo de estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del trámite de la etapa de Construcción y Edificación para el predio ubicado en [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

para el giro de Habitacional Multifamiliar (11-once unidades tipo departamentos). Anexa escrito y boleta de pago en referencia de entrega del Estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental recibido por la Secretaría de Medio Ambiente el día 30-treinta días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 y/o Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León (se anexa imagen del visor) y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• Presenta de copia simple del Oficio número **SADM-DG/CP-0229-24**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 30-treinta días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario para un desarrollo del tipo Habitacional-Multifamiliar con una cantidad preestablecida de 11 Departamentos. con una superficie de 700.00 metros cuadrados, ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral 44,024,008, vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del oficio

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

• Presenta copia simple del Oficio número **DIE-F-79/2025**, emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, respecto a la Factibilidad de servicio de energía eléctrica del proyecto ubicado en la **1** identificado con el expediente catastral **2** el cual se destinara para uso habitacional multifamiliar de 11 unidades tipo departamento.

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 la licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el **artículo 160 Bis**, 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 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;

• El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso a) del presente Dictamen.

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

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 45,943**-cuarenta y cinco mil novecientos cuarenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO** por una parte los señores Lombardo Lozano Treviño y su esposa María Teresa Elizondo Chapa, también conocida como María Teresa Elizondo Chapa de Lozano y María Teresa Elizondo de Lozano, quienes en lo sucesivo se les denominará "LOS DONANTES" y por la otra partes los señores María Teresa Lozano Elizondo, Martha Cecilia Lozano Elizondo v Lombardo Lozano Elizondo a quienes se les denominará "LOS DONATARIOS", respecto al predio con el expediente catastral **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

León, bajo el **5**

- Presenta copia simple de escrito dirigido al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con **Acta Fuera de Protocolo número 122/194,695/21**, de fecha 26-veintiséis días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, en el cual, los señores Lombardo Lozano Treviño y su esposa María Teresa Elizondo Chapa, también conocida como María Teresa Elizondo Chapa de Lozano y María Teresa Elizondo de Lozano, **renuncian total y definitivamente al usufructo vitalicio** constituido a su favor mediante la escritura anteriormente referida siendo la Escritura Pública Número 45,943-cuarenta y cinco mil novecientos cuarenta y tres de fecha a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2018-dos mil veintiocho, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registrado bajo el **5**

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

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso c).

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

- Presenta copia simple de comprobante de pago de Impuesto Predial, de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 310C-8002, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado con el expediente catastral **2**

V. Presentar plano de localización del predio;

- Presenta plano de localización del inmueble contenido en los planos arquitectónicos del proyecto, ubicado en la **1** e identificado con el número de expediente catastral **2**

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 05-cinco fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del 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, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- No requiere toda vez que el giro solicitado de Habitacional Multifamiliar es Permitido en el CMI-Corredor de Mediano Impacto, en donde está ubicado el predio en la **1**

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso b).

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;

- Presenta 03-tres juegos de planos (01-uno de 06-seis y 06-seis de 06-seis) del proyecto correspondientes al trámite de **Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades tipo Departamentos)** firmados por los C.C. Maria Teresa Lozano Elizondo, Martha Cecilia Lozano Elizondo y Lombardo Lozano Elizondo como Propietarios y Titulares de la licencia solicitada para el predio ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] 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] con cédula profesional 4726938 quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco.

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;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso d).

XII. 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 los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrev. I.P.D. respecto al periodo del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco con dirección de servicios en la [REDACTED] vigente al momento del ingreso.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso h).

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

- Presenta **carta de responsabilidad** en original de fecha 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Arquitecto [REDACTED] con número de cédula profesional 4726938, mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11-once unidades tipo Departamentos) el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

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.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso h).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

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.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso h).

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;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso i).

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;

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III inciso j).

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.

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 el domicilio para oír y recibir de notificaciones.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo PT-ALVI-000641/24 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre 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.

- Acompaña copia simple de **Cartulina de Demolición Total** con Número de expediente Administrativo TM-000027-21 de fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED]

[REDACTED] donde se autorizó una demolición total de 569.00 m2, de construcción, con No. de Permiso 728-2021, con fecha de notificación a los 03-tres días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, con una vigencia de 01-un año computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

- Acompaña croquis de **área Libre Complementaria** por un área de 56.00 metros cuadrados por el uso de Habitacional Multifamiliar (11-once unidades tipo Departamentos) del proyecto ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] firmado por los [REDACTED] como propietarios.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para 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, 325, 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 b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 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, Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 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 VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO 1** dando frente a la **1** en una Vialidad Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **1.1.2 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, se considera como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto del trámite de Licencia de Uso de Suelo es: *"III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."*.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 en fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:

- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío, el cual se encuentra delimitado por malla ciclónica con acceso principal. En su interior se evidencia demolición de tiempo atrás y en suelo se encuentra compuesto de material orgánica, herbáceas y especies de impacto en la zona."
- "Debido a las condiciones en las que se encuentra el predio; no se observa construcción y/o modificación alguna."
- "No se observan cajones de estacionamiento en el predio."
- "Se anexan datos de microzonificación de sitio."
- "Se anexa reporte fotográfico del inmueble."

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO
(frente a la [REDACTED])

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	700.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	525.00	0.47	327.06	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	2,450.00	3.46	2,421.53	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	175.00	0.53	372.94	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	105.00	0.20	143.40	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10-diez NIVELES		09-nueve NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.90 METROS		SI cumple
Densidad Bruta	120 viv/ha		8 viviendas		**
Densidad	160 viv/ha		11 viviendas		***Si cumple

**De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, el predio se encuentra en un CMI-Corredor de Median Impacto en el cual se permiten 120- viviendas por hectárea o 83.33 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 700.00 m2 dando un total de 8- viviendas.

*** De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160 viv/ha = 62.5 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 700.00 m2 = 11-viviendas, y el proyecto cuenta con 11-once viviendas tipo departamento, por lo que si cumple con la Densidad.

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

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..."

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

Artículo 210.- En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas.

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 700.00 m2, en donde el 8% de esta superficie da un total de 56.00 metros cuadrados, los cuales **son indicados con 56.00 metros cuadrados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

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.

QUINTO. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, 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..."*

Así mismo, para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: *"...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."*. Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 3.90 metros, por lo que cumple la altura antes mencionada.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

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

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

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000113-25, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Sótano	419.59	Área de estacionamiento 13-trece cajones(9-nueve estándar, 3-tres compactos y 1-uno para discapacitados), área jardinada, área de escalera y elevador, cuarto de máquinas y cisterna
Planta baja	301.34	Área de estacionamiento 12-doce cajones(9-nueve estándar, 3-cajones compactos), área jardinada y área de escalera y elevador
1 Nivel	283.00	2 Departamentos y área de escalera y 2 elevadores
2 Nivel	283.00	2 Departamentos y área de escalera y 2 elevadores
3 Nivel	283.20	1 Departamento y área de escalera y 2 elevadores
4 Nivel	283.20	1 Departamento y área de escalera y 2 elevadores
5 Nivel	283.20	1 Departamento y área de escalera y 2 elevadores
6 Nivel	283.00	2 Departamentos y área de escalera y 2 elevadores
7 Nivel	296.97	2 Departamentos y área de escalera y 2 elevadores
8 Nivel	124.62	Área de amenidades (Sala de juegos, Salas de juegos descubierta y terrazas semicubiertas), baño H, baño M y área de escalera y 2 elevadores
Total	2,841.12 M ²	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS),

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO

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	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3	Vivienda	11	25	25 cajones (18-dieciocho cajones estándar, 06-seis cajones compactos y 1-un cajón para discapacitado)	CUMPLE*
REQUIERE UN TOTAL	25-CAJONES					

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

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000113-25**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número **PT-ALVI-000641/24** en fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el numero de Expediente Catastral [REDACTED] 2 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.

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS

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

- Oficio No. **GDV/278/2025**, dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-75/25**, de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaria emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda Tipo Departamentos) del expediente administrativo **L-USDS-000113-25** de un predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 mediante el cual se señaló lo siguiente:
 - Previo a la etapa de Construcción y Edificación deberá presentar el resolutivo de estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por el Estado.
 - No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOOM-081 SERMANAT-1994).
 - En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

- permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
 5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).
 6. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
 7. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
 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 (artículo 66 del RPA e IUM).
 9. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
 10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
 11. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (artículo 77 del RPA e IUM).
 12. El predio cuenta con arbolado por lo que previo a la etapa de Construcción y Operación deberá presentar el permiso correspondiente para su retiro.
 13. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de al menos 50.8 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m² de área jardinada, además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones en el estacionamiento (siendo la cantidad 13-trece árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos, previo a la etapa de Construcción y Operación, deberá reponer los 13 árboles de las características arriba mencionadas y realizar el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
 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.

b) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/423/2025 de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1-un año o que el proyecto sea modificado.
2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. **El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo correspondiente a la modernización del sistema semafórico de la intersección del Blvd. Puerta del Sol y la Av. Insurgentes**, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio **PRT/378/2025**, de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 6 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y 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 y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 1 de abril del 2025, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con cédula profesional 11613026, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá 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, Nuevo León, 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 cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios constructivos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en 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.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25

OFICIO: SDU/03641/2025

- 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. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedido 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 filas vehiculares obstruyan la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
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 ser 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, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, 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.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacios Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al

15/21

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

14244

artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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

DECIMO. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil

Mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-689-2024, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro contiene la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** a ubicarse en la [REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] 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.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)** en el inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED]

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO** dando frente a la [REDACTED] en una Vialidad Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **1.1.2 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, se considera como **PERMITIDO**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con las siguientes lineamientos:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

- Oficio No. **GDV/278/2025**, dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-75/25**, de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (11 Unidades de Vivienda Tipo Departamentos) del expediente administrativo **L-USDS-000113-25** de un predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Previo a la etapa de Construcción y Edificación deberá presentar el resolutivo de estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por el Estado.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOOM-081 SERMANAT-1994).
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (fracción I del artículo 79 del RPA e IUM).
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
7. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).
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 (artículo 66 del RPA e IUM).
9. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública (artículo 77 del RPA e IUM).
12. El predio cuenta con arbolado por lo que previo a la etapa de Construcción y Operación deberá presentar el permiso correspondiente para su retiro.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de al menos 50.8 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón por cada 100 m² de área jardinada, además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones en el estacionamiento (siendo la cantidad 13-trece árboles) y debido a que los cajones estarán cubiertos, previo a la etapa de Construcción y Operación, deberá reponer los 13 árboles de las características arriba mencionadas y realizar el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente.
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.

b) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. **GME/423/2025** de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, **realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público** adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. Conforme a lo establecido en el art. 103, párrafo final, art. 104 y art. 105 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el estudio de movilidad deberá ser actualizado en caso de tener una fecha de elaboración mayor a 1-un año o que el proyecto sea modificado.

17/21

14245

ORIGINAL SEDU SO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

2. El solicitante se compromete a presentar en la etapa de licencia de construcción, una propuesta vial a nivel ejecutivo, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
3. Dicha propuesta se realizará de acuerdo a las conclusiones presentadas en el estudio de movilidad. **El solicitante deberá presentar un proyecto ejecutivo correspondiente a la modernización del sistema semafórico de la intersección del Blvd. Puerta del Sol y la Av. Insurgentes**, el cual quedará sujeto a modificación y/o actualización de acuerdo a las necesidades de la zona.

c) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio PRT/378/2025, de fecha 20-veinte días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 6 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y 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 y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 1 de abril del 2025, en el cual 3 Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con cédula profesional 11613026, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá 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, Nuevo León, 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 cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25
OFICIO: SDU/03641/2025

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios constructivos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey, Nuevo León.
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.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedido 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 filas vehiculares obstruyan la vía pública.
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
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 ser 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, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, 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.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacios Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

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, Nuevo León, 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 apercebir 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.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las licencias 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000113-25

OFICIO: SDU/03641/2025

arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. Esta Resolución NO autoriza la construcción, ni funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados.

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

DECIMO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (11-ONCE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

F. G. M.

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARIO 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

SCS/OCRA/IBS/JEGH/dage

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Patricia Nayeli Alvarez en su carácter de apoderado siendo las 12:2 horas del día 25 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Patricia Nayeli Alvarez Rangel

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN. 4

21/21

14247

ORIGINAL SEDUSE MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-FLDA-000113-25
	Fecha de Clasificación	08 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector, 5.Datos de inscripción	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	