

INSTRUCTIVO

AL C. RICARDO GUADALUPE SALDIVAR SALDIVAR

DOMICILIO: [REDACTED]

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000105-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 15-quinze de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. **RICARDO GUADALUPE SALDIVAR SALDIVAR**; propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] 020, con una superficie de 168.00 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** para el inmueble anteriormente descrito; y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, 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, II y III, 311 fracciones I, II, y III de la citada Ley, artículos 160 BIS fracciones del I al IX, y 164 fracciones del I al IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III Incisos a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para **SERVICIOS (Oficinas administrativas)**, ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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

I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 19,720-diecinueve mil setecientos veinte, en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, a 06-seis días del mes de mayo del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral; Referente a la ADJUDICACION DE BIENES INMUEBLES POR HERENCIA DERIVADA DE LA SUCESION TESTAMENTARIA A BIENES DE LA SEÑORA FRANCISCA SALDIVAR RODRIGUEZ, bajo la característica de PROCEDIMIENTO ESPECIAL actuando el señor Ricardo Guadalupe Saldívar Saldívar en su carácter de ALBACEA, un 50% se adjudica a favor de LETICIA SALDIVAR SALDIVAR y el otro 50% se adjudica a RICARDO GUADALUPE SALDIVAR SALDIVAR, de un lote con expediente catastral: **1** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 19,721-diecinueve mil setecientos veintidós, en la Ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, a 06-seis días del mes de mayo del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral; Referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual funge como la parte compradora el señor Ricardo Guadalupe Saldívar Saldívar del 50%-cincuenta por ciento de un lote con expediente catastral: **2** 055-020. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

- 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 el proyecto arquitectónico o 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.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3440000078992 de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y Lineamientos, para el predio identificado con el expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II y IX, 14 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta carta poder simple en Formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés fungiendo como otorgante del poder el C. Ricardo Guadalupe Saldívar Saldívar y como Apoderado el C. Jesús Hermosillo Zavala, para que realice y gestione los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y como testigos los **4** respecto al predio ubicado en **1** identificado con el número de expediente catastral **2**

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Ricardo Guadalupe Saldívar Saldívar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de identificación **5** (Propietario)

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Jesús Hermosillo Zavala, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de identificación **5** (Gestor)

- Presenta copia simple de credencial para votar del **4** expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de identificación **5** (Testigo)

- Presenta copia simple de identificación para votar del **4** expedido por el Instituto Nacional Electoral, con número de identificación **5** (Testigo)



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025**

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 del inmueble ubicado en [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- 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 el proyecto arquitectónico o 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 anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Incisos 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 Servicio (Oficinas administrativas) para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta juego de planos (01 de 02 al 02 de 02) correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo para SERVICIOS (Oficinas administrativas), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y-III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por el artículo 160 BIS fracciones I y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.
- No aplica, toda vez que el inmueble en cuestión no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Además, presenta copia simple del plano de la Colonia Avenida Central.

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

I y III. Incisos 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 del pago del impuesto predial con sello de pagado con número de recibo 373D-2972 con fecha de pagado 15-quinque días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro correspondiente a los 06-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral **2**
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-110/23 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-1427/23 de fecha a los 30-treinta días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, y la ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección para la Atención del Cambio Climático en fecha de recibido a 14-catorce días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la **1** con el expediente catastral número **2** para el giro de Oficinas Administrativas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción IX y 164 fracción IV, 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 en la zona donde se ubica el predio, no se presenta riesgo Geológico o Hidrológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León, por lo cual no aplica con 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.

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.

No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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.

No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis. del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025**

- V. Presentar plano de localización del predio**
IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

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

VI. 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, 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 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 aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de los servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, del domicilio en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

- Allega cd con el proyecto en digital.

III. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Cartulina con N° de Permiso 1336, con N° de expediente TM-000283-22 emitida por Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Demolición Total de 198.00 metros cuadrados, con fecha de notificación el 10 de Agosto del 2023, del predio ubicado en [REDACTED] con el número de expediente catastral [REDACTED]

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, 308 fracción I, II y III, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I incisos del a) al g), II incisos del a) al e) y III incisos del a) al j), 313, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 3 fracciones II, 6, 8, 9 fracción I, número 1 inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 36, 39, 46, 47, 48, 49 81, 139, 156, 160 BIS fracciones I a IX y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025

Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 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-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.

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

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE** en donde da frente a la [REDACTED] que es clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, sobre la cual, el uso solicitado para **SERVICIO, 3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA-3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**.

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

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

En fecha 17-dieciséis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el verificador lo siguiente:

"... El inmueble identificado se encuentra en proceso constructivo en etapa de obra gris. El cual se encuentra delimitado por barda a doble altura y consta de dos accesos al interior.

En el interior del inmueble se observa plancha de concreto en toda la superficie del terreno, así mismo se observa en una parte del predio una edificación de dos niveles: En Planta Baja tiene una distribución para baños y en Planta Alta la construcción corresponde a un cuarto, dicha construcción se encuentra en obra gris, por lo que los espacios del inmueble no se encuentran habilitados. La construcción no corresponde al proyecto arquitectónico anexado.

Debido al proceso constructivo en el que se encuentra la obra, no se observan cajones de estacionamiento marcados en el lugar.

Se anexan datos recabados de microzonificación del sitio.

Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble, así como de su entorno."

Nota: Acompaña escrito de fecha 25 de noviembre del 2024, en donde el C. Ricardo Guadalupe Saldivar Saldivar (propietario) se compromete "CUMPLIR Y REALIZAR LAS ADECUACIONES NECESARIAS Y CORRESPONDIENTES. CONFORME AL PROYECTO PRESENTADO EN EL EXP.- L-USDS-105-23-03, EN UN PREDIO DE MI PROPIEDAD UBICADO EN LA [REDACTED] CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL.- [REDACTED]

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-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025

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 **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 168.00 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	126.00	0.64	107.07	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.7	285.60	1.27	214.14	cumple
Área Libre	0.25	42.00	0.36	60.93	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	25.20	0.15	25.38	cumple
N° de Niveles Máximo	4.00 niveles		2 Niveles		cumple
Altura máxima por nivel	4.00 m		2.80		cumple

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

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

QUINTO. 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-000105-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
PLANTA BAJA	107.07 M ²	Estacionamiento descubierto para 2-dos cajones, área jardinada, pórtico, área de vigilancia con medio baño, recepción, 2-dos oficinas, cocineta, escaleras, área de limpieza, sanitarios, patio y jardín.
PLANTA ALTA	107.07 M ²	Sala de juntas, 03-tres oficinas, sala de juntas, área de espera, escaleras, área de limpieza y sanitarios.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025

TOTAL	214.14 M²	3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS
--------------	-----------------------------	---------------------------------------

SEXTO. 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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO ESPECIFICO)	01-UN CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		SOLUCIONA CON: 02-dos cajones (01-un cajón estándar y 01-un cajón para personas con discapacidad)	OPINIÓN: CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	45.00	M²	27.77	1-UN CAJÓN		
REQUIERE UN TOTAL	01-un cajón de estacionamiento					

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

SÉPTIMO. ALTURAS.

Dando cumplimiento a lo señalado en el **Artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en la cual se 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...". En relación a la altura máxima permitida, este proyecto cuenta con una altura máxima de 2.80 metros medidos desde N.P.T. hasta N.S.L., por lo que cumple.

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-000105-23-03, presenta la resolución del Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-A14/1 No. 000165/23 en fecha 19-diecinueve días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, 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 de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar el límite de acuerdo a escrituras para la [REDACTED]



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025**

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos, 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 Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 168.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

OPINIONES TÉCNICAS.

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

▪ Oficio No. DGDV-1427/23, LTA-110/23, de fecha 30-treinta días del mes de junio de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió los **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 Oficinas Administrativas del expediente administrativo L-USDS-000105-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] ¹ identificado con el expediente catastral [REDACTED] ² mediante el cual se senalo lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994),
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 Desarrollo Sustentable 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 de flujo ordinario del sistema, estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-398-22 el cual fue resuelto con la reposición de 51 árboles nativos de 2-pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.

9/14

12. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 puñadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible..."

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

▪ Oficio número DPT/V/143/2023, de fecha 12-dos días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, 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:

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

a) Para la calle Río San Juan deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. y deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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



5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no esta autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) 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.

8) Los accesos vehiculares 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 del desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

9) 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 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.

10) 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

11) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal, en ningún momento. Para aceras menores 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 ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y de la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular

12) 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 su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento 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)
- 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 quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025

- Cocina: grifos, lavavajillas 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.

Energía renovable:

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

9. DICTAMENES EXTERNOS.

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/1391/23, bajo Expediente No. PC/478/21/24, Tarjeta de Folio No. 409/23, de fecha 20-veinte días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de oficinas administrativas, dando un total por construir de 201.30 M2, ubicado en la [REDACTED] 2 [REDACTED] 1 realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387, fracción VII para el que por sí o por interposición 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 factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, y 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 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. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000105-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/01050/2025

SEPTIMO. 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.

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

NOVENO. Expídase la presente resolución, 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.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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/OCLA/MACS/JMVR/DNOM

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jesus Hermosillo Zavala en su carácter de apoderado siendo las 13 horas del día 16 del mes de Diciembre del año 2025.

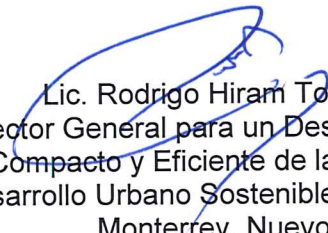
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Jesús Hermosillo Zavala
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000105-23-03
	Fecha de Clasificación	09 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 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector).	
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.	