



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 24-veinicuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés, por la C. MARÍA GUADALUPE LOZANO PUENTE, propietaria del inmueble ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 375.00 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000148-23-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fracciones:

Fracciones I, II y III. Inciso a).- Solicitud correspondiente.

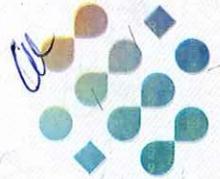
- Presenta solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (Estacionamiento privado), ubicado en calle Leija No. 3900, Fraccionamiento Las Torres 4to. sector, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 41-052-005, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso 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 del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 39,423-treinta y nueve mil cuatrocientos veintitres, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 20-veinte días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Taméz, Titular de la Notaría Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en este Municipio: Inscrita ante la Dirección de Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted]
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

23711

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 317000030958 de fecha 24-veinticuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos, para el expediente catstral [REDACTED] 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 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

- Presenta carta poder simple en Formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 15- quince de julio del 2023-dos mil veintitrés fungiendo como otorgante del poder la C. María Guadalupe Lozano Puente y como Apoderado la [REDACTED] 3 para que tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, respecto al predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y como testigos los CC. [REDACTED] 3
- Presenta copia de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **María Guadalupe Lozano Puente**, referido con [REDACTED] 5 (Propietaria)
- Presenta copia de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 3 referido con [REDACTED] 5 (Gestora)
- Presenta copia de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 3 referido con [REDACTED] 5 (Testigo)
- Presenta copia de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 3 referido con [REDACTED] 5 (Testigo)

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 del Suelo de Monterrey.

Fracciones 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] 1 en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- 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 la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo 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 del Suelo de Monterrey.

11/08



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo Servicio (Estacionamiento Privado) para el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (Estacionamiento privado), 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.

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.

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- En cuanto al Estudio de Movilidad no se encuentra en el supuesto establecido según el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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.

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta de pago del impuesto predial, emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, dirección de Recaudación Inmobiliaria, con número de Recibo LINEA-336700 de fecha de pagado 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta ficha ambiental recibida por la Dirección de la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 11 mayo del 2023, donde manifiesta el giro para estacionamiento, a través de la cual emitió los lineamientos técnicos ambientales, mediante oficio número DGDV-1687/23, LTA 134/23 de fecha 02-dos días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

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, y artículo 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

- 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, se anexa imagen del visor, 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.

Fracción III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

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

Fracción 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, 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 del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey 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.**
- V. Presentar plano de localización del predio**
- IX. Realizar 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 incisos 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,

Fracción VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

- Presenta 10 Fotografías, 06-seis fotografías exteriores a color y 04-cuatro fotografías interiores a color del predio, dando en el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Fracción 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 requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Fracción 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.

- El giro solicitado de estacionamiento privado, es considerado como **Permitido** por ubicarse en una zona clasificada como CAI-Corredor de Alto Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que no le aplica lo

Handwritten signatures and initials in blue, purple, and green ink.

Handwritten number 21788 in pink ink.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

-Presenta copia simple de comprobante de recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. respecto periodo de consumo del 12-doce de mayo al 09-nueve de junio del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección de servicio [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones. (vigente al momento del ingreso)

- Allega cd con el proyecto en digital.

TERCERO. ANTECEDENTES.

No presenta antecedentes.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

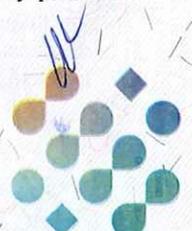
Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 41-052-005, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D, 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 SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, dando frente a la calle Leija en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **SERVICIO, 3.14.4 ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, se considera como **PERMITIDO**.

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

23713

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.

En fecha de 09-nueve de agosto del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, por el verificador Elena Penelope Morquecho Alvarez identificado con el no. de gafete 212998, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

"... Se pudo constar que el predio se encuentra baldío y se le dá uso de estacionamiento privado. Tras realizar la visita el día 9 de agosto del 2023, se pudo constar que el predio se encuentra baldío aún no se encuentra lo indicado en el plano de referenci, se le dá uso de estacionamiento privado. En el predio se cuenta con 16 cajones de estacionamiento estos están delimitados con líneas en la pared, en el plano se indican 10 cajones. Se anexa microzonificación. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio en trámite y su entorno".

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.

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

Superficie a dictaminar: 375.00 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	281.25	0.01	4.45	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	1,875.00	0.01	4.45	cumple
Área Libre	0.25	93.75	0.99	370.55	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	56.25	0.15	56.49	cumple
Nº de Niveles Máximo	12.00 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima por nivel	4.00		2.70		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.

Handwritten signatures and initials in blue, purple, and green ink.

Handwritten number '1188' in pink ink.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

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

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-000148-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Totales	Distribución de áreas
Planta baja	4.45	CASETA, ½ BAÑO Y ESTACIONAMIENTO PARA 10 CAJONES Y AREA JARDINADA.
Total	4.45	ESTACIONAMIENTO PRIVADO

SEXTO. ESTACIONAMIENTO.

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

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

*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.

SÉPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u*



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

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.

La Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT- ALVI-000283/23 en fecha 05-cinco de junio del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] [REDACTED], en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS.

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

▪ Oficio No. DGDV-1687/23, de fecha 02-dos de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, mediante el cual indica 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 Estacionamiento Privado del expediente administrativo L-USDS-000148-23-03 de un predio ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (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 Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán de 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 trampas de aceites y grasas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. Deberá solicitar permiso de Desmonte ante nuestra dependencia.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas 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 del 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

(de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

▪ Oficio número **DPT/V/181/2023**, de fecha 16-dieciséis de agosto del 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, concluyéndose 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, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

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

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

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Para cajones paralelos al pasillo de circulación 2.70 x 6.00 metros por lo menos.

4) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003, el cual 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.

23715

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo por proponerse con doble circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

7) 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 Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45 cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento

8) 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 del acceso y en el pasillo de circulación.

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

El proyecto ejecutivo arquitectónico 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.

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

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

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

13) 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.

14) 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 3.5

PL
W
S.
2024
JO

6/18



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

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 hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.5 metros en adelante se permitirá usar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

15) 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
- 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

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

- Mediante oficio SSPCDPC/D/2684/23, bajo Expediente No. PC/537/21/24 de fecha 12 de julio de 2023, tarjeta de folio no. 766/23, la Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos en materia de seguridad para el uso de Estacionamiento privado, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de un estacionamiento privado, dando un total de construcción de 4.45 M², en relación al predio ubicado en la [REDACTED] este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000148-23-03
OFICIO NÚMERO: SDU/00288/2024

ACUERDA

PRIMERO.- Téngase a bien emitir y autorizar el presente acuerdo por los motivos y fundamentos contenidos en el mismo, integrado con motivo de la solicitud de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)** respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y con número de expediente administrativo L-USDS-000148-23-03.

SEGUNDO. El presente acuerdo no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en el apartado **IV. ANÁLISIS TÉCNICO, 1. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo.**

TERCERO.- En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

23717

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (ESTACIONAMIENTO PRIVADO)**; 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

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ 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. SAMANTHA GABRIELA COVARRUBIAS NAVA
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

SCS/OCRA/MAES/CEEC/DMGM

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de a padecida siendo las 1:55 horas del día 17 del mes de enero del año 2025.

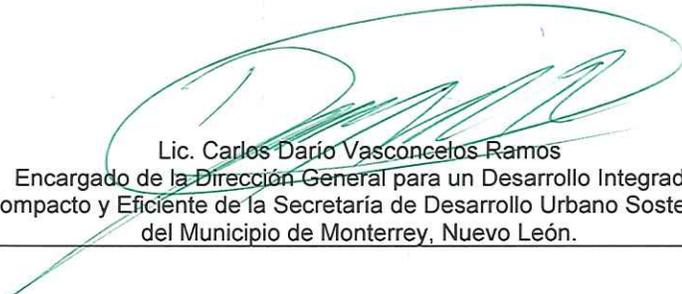
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar
FIRMA [Signature]
No. GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000148--23-03
	Fecha de Clasificación	19 de Marzo de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6..Firma Autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	