



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE  
DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.**

**INSTRUCTIVO**

A LOS CC.

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

**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 14-catorce días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO**, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 28-veintiocho de febrero del año que transcurre, por los CC.  
como propietarios del inmueble ubicado en la calle \_\_\_\_\_  
e identificado con el expediente catastral No. \_\_\_\_\_ con la  
cual pretenden obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO  
ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, SERVICIO (CANCHA DEPORTIVA(CAJA DE BATEO) Y COMIDA RAPIDA)**,  
en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 379.03 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el  
No. **L-000014-22**, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha 28-veintiocho de febrero del año 2022-dos mil veintidós, se **presentó solicitud** firmada por los CC.  
como propietarios del inmueble ubicado en calle \_\_\_\_\_  
en la Colonia \_\_\_\_\_ e identificado con el expediente catastral número \_\_\_\_\_ mediante la cual  
solicitan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso  
de Suelo Servicio (Cancha Deportiva (Caja de Bateo) y Comida Rápida)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo  
el número de expediente administrativo ya referido.

**SEGUNDO.** Escrito libre de solicitud de trámite de fecha 03-tres de febrero del año 2022-dos mil veintidós, firmado por los CC.  
por medio del cual solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de  
Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio Canchas Deportivas (caja de bateo)  
y Comida Rápida en el inmueble ubicado en calle \_\_\_\_\_

**TERCERO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información  
proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen  
las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

**A. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa:**

a. Escritura Pública Número 10,911-diez mil novecientos once, de fecha 07-siete de enero de 2010-dos mil diez, pasada ante la  
fe del Titular de la Notaría Pública número (72-setenta y dos), que contiene el contrato de compraventa respecto del inmueble  
identificado con el expediente catastral \_\_\_\_\_ con superficie total de 379.03 metros cuadrados, apareciendo como parte  
compartida

**B. Para acreditar la personalidad jurídica de quienes presentan la solicitud de tramite:**



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

OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.

1. Copias de identificación oficial IFE, de los propietarios C. C.
2. Copia simple del comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de luz a pagar el 21 de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Comisión Federal de Electricidad.
3. Que los solicitantes allegan carta poder simple de fecha 10-diez de agosto del 2022, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual autorizan al C. \_\_\_\_\_ para que ingrese los tramites que sean requeridos para la aprobación del trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (canchas deportivas (caja de bateo) y Comida Rápida) en el predio con expediente catastral número \_\_\_\_\_ ubicado en la calle \_\_\_\_\_ Nuevo León.
4. Copia de identificación oficial INE del C. \_\_\_\_\_

C. Que el solicitante anexa las siguientes constancias, **estudios y documentos externos:**

- a. Dictamen en materia de seguridad, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Nuevo León**, mediante No. de oficio DPCE-SAP-AR-207-2022 de fecha 22 de abril de 2022, para las obras a realizar en el inmueble identificado catastralmente con el número \_\_\_\_\_
- b. **05 fotografías exteriores** del predio tema de este trámite.
- c. **Recibo de pago** de derechos Municipales con número de folio 301000068080 de fecha 28 de febrero de 2022 por concepto de ingreso correspondiente a la factibilidad y lineamientos, licencia de uso de suelo para SERVICIO (canchas deportivas (caja de bateo) y Comida Rápida)
- d. Copia de ingreso de trámite de Licencia factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (canchas deportivas (caja de bateo) y Comida Rápida)
- e. **Juego de Planos oficiales** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (canchas deportivas (caja de bateo) y Comida Rápida) contendió de los mismos (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).

D. Que el interesado anexa los siguientes **documentos, estudios y dictámenes internos:**

- a. **Alineamiento vial** expedido por esta Secretaría, bajo el expediente administrativo número TV-000509/21 de fecha 16-dieciseis de noviembre de 2021, en el que se refiere que el inmueble deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y 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.
- b. La Dirección General para un Desarrollo Verde, por oficio No. **DGDV-0636/2022**, dentro del expediente **LTA-000004-22** de fecha 16-dieciseis de marzo del 2022-dos mil veintidós, emitió **los Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para **SERVICIO (Canchas Deportivas y Comida Rápida)** del expediente administrativo **L-014/2022** de un predio ubicado en Enrique Livas s/n Col. Las Cumbres de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 23-003-025.
- c. Mediante Oficio número **DPT/V/111/2022** de fecha 02-dos de junio del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, y el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos 160, 160 BIS, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 312, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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



OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.

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 II, 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 d), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.4 y 3.6, 15 fracción II, 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.** Que de conformidad con 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la dando frente a la avenida , en donde el uso solicitado para SERVICIO (3.4.2 COMIDA RAPIDA y 3.6.4 CANCHAS DEPORTIVAS, se considerarán como **CONDICIONADOS**.

**TERCERO.** Que esta autoridad, para determinar la **FACTIBILIDAD** del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a las Leyes, Planes y Programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables, por lo anterior, se otorga la **FACTIBILIDAD** del uso solicitado.

**CUARTO.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, al momento de la inspección, se observa el uso que se le está dando es de venta de elotes en un remolque que se encuentra dentro del predio, no existe construcción al momento de la visita solo un firme en todo el predio, en cuanto al estacionamiento si existen tres cajones de estacionamiento, no existe arbolado en el predio.

**QUINTO.** Que el plano del proyecto presentado consta de una construcción total de 16.35 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

| Niveles      | M2 por construir | M2 totales   | Desglose de áreas   |
|--------------|------------------|--------------|---|
| Planta Baja  | 16.35            | 16.35        | Estacionamiento para 03-tres cajones sin techar.<br>Área de comida rápida, baños (mujeres y hombres), área de jardín y área de caja de bateo. |
| <b>Total</b> | <b>16.35</b>     | <b>16.35</b> | <b>Canchas Deportivas (caja de bateo) y Comida Rápida</b>   |



ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.

SEXTO. Que, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se procede a señalar los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO** y demás aplicables al predio que nos ocupa, para **COMIDA RÁPIDA Y CANCHAS DEPORTIVAS (CAJA DE BATEO)**, ubicado en un **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, siendo los siguientes:

| Superficie a dictaminar: 379.03 m2            |            |        |             |        |
|---|------------|--------|-------------|--------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS                     | NORMA      |        | NORMA       |        |
|   | COEF       | M2     | COEF        | M2     |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   | 0.80       | 303.22 | 0.04        | 16.35  |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 2.50       | 947.57 | 0.04        | 16.35  |
| AREA LIBRE                                    | 0.20       | 75.80  | 0.96        | 362.68 |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)            | 0.10       | 37.90  | 0.20        | 75.87  |
| N° de Niveles Máximo                          | 08 niveles |        | 01 nivel    |        |
| Altura máxima por nivel                       | 4 metros   |        | 2.80 metros |        |

SEPTIMO. Del análisis de estacionamiento tenemos, que para el Distrito Urbano CUMBRES, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplir con el siguiente:

| ESTACIONAMIENTO    | NORMATIVIDAD                  | REQUIERE                         | SOLUCIONA CON:                          | OPINION   |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|-----------|
| COMIDA RÁPIDA      | 01-cajón cada 25 m2           | 18.00 m2 / 25 =01- cajón         | 02-cajones y 01-cajón de discapacitados | Si cumple |
| CANCHAS DEPORTIVAS | **01-cajón por caja de bateo  | 01-una caja de bateo<br>01-cajón |   |           |
| TOTAL              | 02-cajones de estacionamiento |                                  |   |           |

\*\* De conformidad con 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una zona clasificada como CBI-Corredor de Bajo Impacto, por lo anterior toda vez que en dicho plan en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Destinos del Suelo y de Estacionamiento el Giro **3.6.4 Canchas Deportivas**, el requerimiento de estacionamiento se encuentra sujeto a dictamen, por lo anterior la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió en fecha 10 de marzo de 2022, respuesta con número de oficio No. **DIDC/5163/2022**, número de oficio **No. de oficio DPTDU/V/024/2022**, en el cual indica que el presente proyecto se pretende instalación de canchas deportivas, específicamente caja de bateo se hace la siguiente consideración el número máximo



OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.**

de personas dentro de una caja de bateo por cuestiones de seguridad es de 01-una persona. Por lo anterior se deberá solicitar 01-un cajón de estacionamiento por caja de bateo instalada.

**NOVENO.** Ahora bien, es relevante destacar que para entrar al estudio y determinar el otorgamiento del **uso de suelo solicitado**, el cual es señalado como **CONDICIONADO**, es procedente citar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;"*

Derivado de lo anterior, debe darse cumplimiento a lo que refiere el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que dice: "ARTÍCULO 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio. **II. Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables. **III. Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Dado lo anterior y de que el predio que nos ocupa se encuentra en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por tanto, solamente son aplicables las condicionantes de las fracciones II, III y IV señaladas, las cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. **DGDV-0636/2022**, dentro del expediente **LTA- 000004-22** de fecha 16-dieciseis de marzo del 2022-dos mil veintidos, emitió **los lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación

Monterrey  
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
EFICIENCIA Y EFICIENCIA  
465 Desarrollo Urbano

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

OFICIO No. SEDUSO 19730/2022

EXP. ADM. No. L-000014-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.

de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para **SERVICIO (Canchas Deportivas y Comida Rápida)** del expediente administrativo **L-014/2022** de un predio ubicado en \_\_\_\_\_ identificado con el expediente catastral \_\_\_\_\_

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial emitida en oficio número **DPT/V/111/2022** de fecha 02-dos de junio del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, y el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la **Dirección de Protección Civil del Estado Nuevo León**, de fecha 22-veintidos de abril del 2022-dos mil veintidós, mediante No. de Oficio **DPCE-SAP-AR-207-2022**, por el que emite recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DE PRACTICA DE BATEO DEPORTIVA Y COMIDA RAPIDA, ubicada en \_\_\_\_\_ N.L., Expediente Catastral \_\_\_\_\_ Dictamen que 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, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre cumplimiento de dichas medidas, para que actúe en consecuencia.

Por lo anterior y por lo que hace a la solicitud para obtener la licencia de uso de suelo, es menester señalar, que el interesado presenta la documentación, estudios y planos idóneos, por lo que, se otorga la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (3.4.2 COMIDA RÁPIDA Y 3.6.4 CANCHAS DEPORTIVAS(CAJA DE BATEO))**, en el inmueble que nos ocupa; y que al contarse con los fundamentos legales artículos 11 fracciones, XII, XXXI, 308 fracciones I, II, III, 310, 311, 312, 313, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que sustentan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, la FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (CANCHAS DEPORTIVAS(CAJA DE BATEO) Y COMIDA RAPIDA)** en el inmueble ubicado en la calle \_\_\_\_\_ e identificado con el expediente catastral No. \_\_\_\_\_ el cual tiene una superficie de 379.03 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, así como tampoco realizar cualquier tipo de construcción, ya que para ello, deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados.

**TERCERO.** En cuanto al Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación quedan condicionadas a lo siguiente:

1. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la

  
Gobierno  
del Estado de  
Nuevo León  
SECRETARÍA GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
CONFIABLE Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.**

perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

2. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos con los planos debidamente sellados.
3. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural en la etapa de Licencia de Construcción, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
4. Al momento de solicitar la etapa de Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
5. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
6. Deberá presentar póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente. (artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León).
7. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

• **En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/111/2022, de fecha 02-dos de junio 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) 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.

Con respecto a este punto, se deberá tomar en cuenta la opinión técnico vial emitida dentro del oficio DPTDU/V/024/2022 relativa a la normatividad de estacionamiento para canchas deportivas (cajas de bateo).

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.

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

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Los cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central



**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.**

*debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*  
*IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*  
*V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*  
*VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

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

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

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

7) 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.

8) 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.

9) La entrada y salida vehicular al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

10) El pasillo de circulación vehicular deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo ya que cuanta con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

11) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

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.

13) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

Deberá tomar en cuenta en su diseño, que 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 a 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 la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.



OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.**

• Así mismo, deberá respetarse lo indicado en la opinión técnica vial, emitida mediante **Oficio No. DPTDU/V/024/2022**, por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, en fecha 10-diez de marzo del año en curso respecto a (cajas de bateo) a ubicarse en el predio que nos ocupa e identificado con el expediente catastral número \_\_\_\_\_ atendiendo a que en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, señala que el estacionamiento para el giro 3.6.4 canchas deportivas se encuentra sujeto a dictamen, refiriendo que para emitir dicho dictamen se tomara en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión, considerando lo siguiente: "...2) Para el presente proyecto en el cual se pretende la instalación de unas canchas deportivas, específicamente cajas de bateo se hace la siguiente consideración: El número máximo de personas dentro de una caja de bateo por cuestiones de seguridad es de 1 persona. Por lo anterior **se deberá solicitar un cajón de estacionamiento por caja de bateo instalada**. Nota: La presente opinión técnica es exclusivamente para el caso solicitado. Para la instalación de canchas deportivas para otro tipo de actividad se deberá solicitar el dictamen respectivo. Por lo anterior se recomienda especificar en la descripción de la obra el tipo de cancha deportiva que pretende este desarrollo. 3) El requerimiento de cajones de estacionamiento para el uso de comida rápida que también pretende este desarrollo es independiente al número de cajones que se deben solicitar para las canchas deportivas (caja de Bateo). 4) La presente opinión solo corresponde al número de cajones que se debe solicitar para este desarrollo. La presente opinión no corresponde a la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo, la cual se emitirá en otro oficio...."

• **En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-0636/2022, dentro del dictamen LTA-000004/2022 de fecha 16-dieciseis de marzo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.**

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 Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
7. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, ésta no deberá tener colindancia con casa habitación.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante 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. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

9/11

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

467

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY







Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 19730/2022  
EXP. ADM. No. L-000014-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO.**

deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

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

**DECIMO SEGUNDO.** Expídase la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para **SERVICIO (CANCHA DEPORTIVA (CAJA DE BATEO) Y COMIDA RÁPIDA)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno  
de  
—  
Monterrey  
2021 - 2024

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

*[Firma manuscrita]*  
**LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

*[Firma manuscrita]*  
**LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de Autoforzado siendo las

10:40 horas del día 22 del mes de Sep. del 2022

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ingeles Luna

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_



