



OFICIO No. SEDUSO 19383/2022
EXP. ADM. No. L-000041-2022

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

INSTR UCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE "AUTÓPOLIS CUMBRES, S.A. DE C.V." (TITULAR) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES, EN: 18 DE DICIEMBRE No. 308 EN COLONIA ROBLE DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN. 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 22-veintidós días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 14-catorce de marzo del año que transcurre, por el C. Hernán Chapa Chapa, en representación legal de **AUTÓPOLIS CUMBRES, S.A. DE C.V.**, arrendataria del inmueble ubicado en la **AV. PASEO DE LOS LEONES S/N, DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. 70)83-215-007, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA 02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 2,291.90 m2.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000041-22, y

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha **14-catorce de marzo del año 2012-dos mil doce**, se **presentó solicitud** firmada por el C. Lic. Hernán Chapa Chapa, apoderado legal de la persona moral denominada Autópolis Cumbres, S.A. de C.V., respecto al inmueble ubicado en calle Av. Paseo de los Leones S/n en el Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral número 83-215-007, mediante la cual solicita la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para 02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

SEGUNDO. 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 y posesión del inmueble que nos ocupa:

a. Escritura Pública Número 70,539-setenta mil quinientos treinta y nueve, de fecha 14-catorce de septiembre de 2012 dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número (129) ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene al contrato de compra venta de un bien inmueble con superficie de 2,283.25 m2, identificado con el expediente catastral 83-215-002, apareciendo como la parte compradora la sociedad denominada GRUPO ELIZOMAR, S.A. DE C.V.

b. Acta Número: 028/131755/22-cero veintiséis diagonal ciento treinta y un mil setecientos cincuenta y cinco diagonal veintidós, de fecha 04-cuatro días del mes de febrero de 2022 dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo

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



0918

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a la formalización de la rectificación de medidas del inmueble identificado como lote marcado con el número 2 dos, de la manzana numero 215 doscientos quince, del Fraccionamiento de tipo Comercial y de Servicios denominado Desarrollo Comercial Puerta de Hierro ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, catastralmente identificado con el número 83-215-007, el cual de acuerdo a los planos de análisis para validación cartográfica, rectifican que la superficie del inmueble corresponde a 2,291.90 metros cuadrados.

c. Constancia de que se encuentra en trámite administrativo de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León la Rectificación de medida formalizada ante la fe del suscrito Notario público a la solicitud de la sociedad mercantil denominada GRUPO-ELIZOMAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Constancia de Inscripción registrado bajo el número 2226, volumen 127, libro 45, sección auxiliares, unidad Monterrey de fecha y hora 09/03/2022, 10:45 am, Monterrey Nuevo león 31 de marzo de 2022, boleta 251562, id libro 549618, notaría pública NO. 26, escritura 131,755/22.

d. Contrato de Arrendamiento celebrado por una parte por Grupo Elizomar, S.A. de C.V. como arrendador y por la otra Autópolis Cumbres, S.A. de C.V., respecto del lote de terreno marcado con el número 2-dos, e identificado con el expediente catastral 83-215-007, el cual fuera debidamente ratificado ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público número 43, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, el 18-dieciocho de agosto de 2021-dos mil veintiuno, ante el cual comparecieron el señor Ingeniero Fernando Elizondo Garza en su carácter de apoderado de la empresa GRUPO ELIZOMAR, S.A. de C.V. como el arrendador y el señor Hernán Chapa Chapa, en su carácter de apoderado de la empresa AUTÓPOLIS CUMBRES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE como el Arrendatario.

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

a. Escritura Pública Número 10,421-diez mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 08 (ocho) días del mes de abril del año 2003 (dos mil tres), pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruíz, Notario Público Número 115 (ciento quince), con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado y con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por la que se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada Grupo Elizomar, S.A de C.V.

b. Escritura Pública Número 734-setecientos treinta y cuatro, de fecha 07 (siete) días del mes de julio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), pasada ante la fe de la Licenciada María Magdalena Ovalle Garza de Pérez-Duarte, Titular de la Notaría Pública Número 114 (ciento catorce), con ejercicio en este Municipio, relativo a la constitución de una Sociedad denominada Autopolis Cumbres, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.

c. Escritura Pública Número 10,382-diez mil trescientos ochenta y dos, de fecha (26) veintiséis días del mes de julio del (2013) dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número (69) sesenta y nueve de la cual es Titular el Licenciado y Contador público César González Cantú, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual el Licenciado Bernardo José Bichara Kawas, en su calidad de apoderado general de la persona moral denominada Autopolis Cumbres, S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para administrar y poder general para actos de administración en el área laboral a favor del señor Licenciado Hernán Chapa Chapa.

d. Copia de identificación oficial INE a nombre del C. Licenciado Bernardo José Bichara Kawas, así como del Licenciado Hernán Chapa Chapa.

e. Carta poder con funciones de gestión ante esta Secretaría otorgada por el Sr. Fernando Elizondo Garza, el 25-veinticinco de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, a favor del C. Jorge Alberto Legoff Sosa, para obtener la autorización de Uso de Suelo, Uso de Edificación, respecto al predio propiedad de Grupo Elizomar, S.A. de C.V., identificado con el expediente catastral número 83-215-007, poder que fuera ratificado ante la fe del Notario Público Suplente de la Notaría Pública No. 3-tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en fecha 29-veintinueve de Noviembre del año 2021-dos mil veintiuno.

f. Copia del pasaporte mexicano número _____ a nombre de Fernando Elizondo Garza, con vigencia al 29-veintinueve de noviembre de 2028-dos mil veintiocho, así como copias de identificaciones oficiales expedidas por el INE a nombre del C. Fernando Elizondo Garza, C. Arq. Jorge Alberto Legoff Sosa, C. Arq. Jorge Alberto Legoff González, así como de los testigos

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio

2021 2024

2



de Monterrey, Nuevo León, artículos 310, 311, 312, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 b), 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 g), 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 II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 39, 43, 45, 45BIS, 48, 139, 156, 157, 160BIS, 164 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-05B 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 PONIENTE dando frente a la avenida Paseo de los Leones identificado como CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO, en donde el uso solicitado para 2.6.1 AGENCIA DE AUTÓMOVILES, se consideran como CONDICIONADO.

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. Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como CONDICIONADO; mismo que se marca en el punto II del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "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 lotes, predios o áreas que se encuentren en estas 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 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..."por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "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 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de



Handwritten marks and number 0919



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 deberán 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 deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 en 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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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.

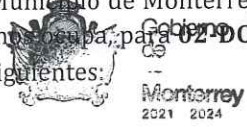
Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente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

QUINTO. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de marzo del 2022-dos mil veintidós, al momento de la inspección, se observa el predio baldío, no existe arbolado.

SEXTO. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,266.55 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por construir	M2 totales	Desglose de áreas
Planta Baja	1105.22	1105.22	Agencia 1: acceso de servicio, cajones de estacionamiento 09-nueve cajones sin techar, exhibición exterior, acceso, sala de espera y ventas, almacén de refacciones, almacén, botiquín, sanitarios empleados, área de guarda, residuos, planta eléctrica, desmotadora y área de lavado Agencia 2: cajones de estacionamiento 04-cuatro cajones sin techar, exhibición exterior, recepción, elevador, entrega vn, gerente vn, asesor, sala de espera pv, caja, cafetería, escaleras, almacén, asesores, impresor, asistente, archivo, área de lavado, reparación, aduana, control, escalera caracol, herramientas especiales, garantías, bodega de lavado, cuarto de máquinas y residuos peligrosos.
1 nivel	161.33	161.33	Agencia 2: Escalera, comedor empleados, baños taller. Escalera caracol, administración, gerente admón., cafetería, baños y sink.
Total	1266.55	1266.55	02-DOS AGENCIAS DE AUTOMOVILES Y ESTACIONAMIENTO PARA 13-CAJONES.

SEPTIMO. 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 **02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES**, ubicado en un **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, siendo los siguientes:





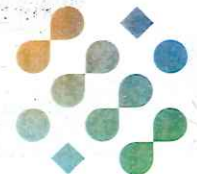
Superficie a dictaminar: 2,291.90 m ²				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1718.93	0.48	1105.22
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	8,021.65	0.55	1266.55
ÁREA LIBRE	0.25	572.97	0.52	1186.55
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	343.78	0.15	345.50
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles		2 Niveles	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		**8.81	

****De acuerdo a Oficio N° DPT 1380/22 de fecha 19-diecinueve de mayo del 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en el título III, capítulo II Densidades y lineamientos, Artículo 39 segundo párrafo: "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, ésta será determinada mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría" el predio se ubica frente a un Corredor Urbano de Mediano Impacto, que según el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, son espacios de gran intensidad y diversidad de uso de suelo que se desarrollan en ambos lados de las avenidas y complementan y enlazan a los diversos subcentros, donde se permite una altura de 10 niveles; el proyecto presenta una altura total de 8.81mts en área de elevadores y 7.08 mts en el área de refacciones, según el plano presentado, Por lo tanto, en este caso específico se determina como técnicamente factible, considerando que no exceda la altura máxima permitida de la zona.**

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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
2.6.1 Agencia de Automóviles	1-un cajón cada 50 m ²	650 m ² /50 =13- cajones	13-cajones = (11 cajones normales y 02 para discapacitados)	Si cumple
TOTAL	13-cajones			

NOVENO. Ahora bien, es relevante destacar que para entrar al estudio y determinar el otorgamiento de 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 CMI-CORREDOR DE MEDIANO, por tanto, solamente son aplicables las exigencias 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 dictamen **LTA- 000011/2022** de fecha 28-veintiocho de marzo del 2022-dos mil veintidós, emitió lineamientos técnicos ambientales 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 **Comercio (Agencia de Autos)**, en el predio ubicado en Av. Paseo de los Leones s/n Colonia Puerta de Hierro de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 83-215-007.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/101/2022** de fecha 24-veinticuatro de mayo 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, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba López y Escrito Firmado por el Lic. Hernán Chapa Chapa representante legal del titular del proyecto Autopolis Cumbres, S.A de C.V. de fecha 20 de mayo de 2022, el proyecto presentado es FACTIBLE desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, N.L., mediante oficio **No. DPCSSPC/D/1887/22, Expediente No. PC/159/21/24, tarjeta Folio No. 428/21-24**, de fecha 01-primero de junio del 2022-dos mil veintidós emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



Monterrey
2021 2024

[Firma manuscrita]



DECIMO. Que el interesado anexa los siguientes documentos y dictámenes internos:

1. Copia simple del alineamiento vial con número de expediente administrativo TV-000601-21 de fecha 10 de enero del 2022:
 - a) Para la Avenida Paseo de los Leones 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 en la forma que se indica.

2. Mediante número de oficio DGDV-0767/2022, dentro del Dictamen LTA- 000011/2022 de fecha 28-veintiocho de marzo del 2022-dos mil veintidós la Dirección General para un desarrollo Verde, emitió lineamientos técnicos ambientales 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 Comercio (Agencia de Autos), del expediente administrativo L-041/2022 de un predio ubicado en Av. Paseo de los Leones s/n Colonia Puerta de Hierro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 83-215-007.

3. Mediante Oficio número DPT/V/101/2022, de fecha 24-veinticuatro de mayo 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, plano del proyecto y el Estudio de Impacto de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba López y Escrito Firmado por el Lic. Hernán Chapa Chapa representante legal del titular el proyecto Autopolis Cumbres, S.A de C.V. de fecha 20 de mayo de 2022, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.

4. Estudio Geológico y carta de responsiva firmada original el cual fue realizado por el M.C. Ing. (cédula) con fecha enero de 2022, para el proyecto que se ubicara en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, bajo el expediente catastral 83-215-007.

5. Estudio Hidrológico y carta de responsiva firmada original el cual fue realizado por el con número de Cédula Profesional de fecha 14 enero 2022, para el proyecto que se ubicara en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, bajo el expediente catastral 83-215-007.

DECIMO PRIMERO. Así mismo anexa los siguientes documentos y dictámenes externos:

- Copia simple de dictamen en materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el No. DPCSSPC/D/1887/22, Expediente No. PC/159/21/24, tarjeta Folio No. 428/21-24, de fecha 01-primeros de junio del 2022-dos mil veintidós, para revisar el predio, esto en el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de Comercio para dos agencias de automóviles. En el predio en cuestión se ubica en la Ave. Paseo de los Leones s/n, colonia Puerta de Hierro, esto en el Municipio de Monterrey, N.L: el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno de 2,291.90 m2 aproximadamente y con expediente catastral 83-215-007.

- Copia simple del Oficio No. 139.003.03.595/21, Expediente No. 16.139.24S.711.5.263/2021, de fecha 09 de diciembre 2021, emitido por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, Subdelegación e Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, en el cual indica que de conformidad a los artículos 7 y 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) y 139 y 141 de su reglamento hacía del cual la promovente señala en relación a la remoción de la vegetación nativa requiere presentar ante el ECC, de esta Delegación Federal de manera previa, el trámite FF-SEMARNAT-030 correspondiente la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos Forestales estudio Técnico Justificativo), en cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y conforme a los requisitos mencionados en el oficio antes descrito.

- Copia simple del oficio No. 3682/21 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el PDE-000841-21, de fecha 18 de marzo 2022, donde se emiten los lineamientos ecológicos.

- Copia simple de oficio No. DIE-045/2022, Syscor-42796-9339, de fecha 27 de enero del 2002 en el cual se emite la Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica para el predio ubicado en Avenida Paseo de los Leones s/n esquina Puerta de Hierro, Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 2,283.25m2, el cual se destinará para dos Agencias Automotrices, en el cual informa es factible proporcionar el servicio de energía eléctrica.

- Copia simple del Oficio No. SADM-DG/SP-051-22, de fecha 17 de febrero del 2022, en el cual solicita los Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un predio tipo comercial, para dos lotes con una superficie de 2,283.25 m2, ubicado en la

2/21 - 2024

0921 [Firma]

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Avenida Paseo de los Leones s/n casi esquina Avenida Puerta de Hierro, Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, se informa que si es factible otorgar los servicios solicitados.

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 02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES**, 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 Secretaría 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 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 02-DOS AGENCIAS DE AUTOMÓVILES** en el inmueble ubicado en la **AV. PASEO DE LOS LEONES S/N, EN DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. 70)83-215-007, el cual tiene una superficie de 2,291.90 metros cuadrados.

SEGUNDO. *Esta resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que 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 a la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo queda condicionado 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 accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos 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, Pluvial, 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 en el proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción).
7. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
8. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.

• En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/101/2022, de fecha 24-veinticuatro de mayo



2021 2024



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 no cuenta con área para la carga y descarga de vehículos ni para las maniobras vehiculares del vehículo que los remolcara (madrina), por lo que no cumple con lo indicado en el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Al respecto se presenta Escrito firmado por el Lic. Hernán Chapa Chapa, Representante Legal del Titular del Proyecto Autopolis Cumbres S.A. de C. V., de fecha 20 de Mayo del 2022 en el cual manifiesta que el Titular del Proyecto cuenta con un Centro de Distribución (CEDIS), el cual se encuentra ubicado en la carretera Saltillo km 28 junto a Laboratorios GRif Colonia Norberto Aguirre en el municipio de Santa Catarina Nuevo León. En dicho domicilio se recibirán las unidades nuevas, y en forma posterior serán trasladadas en forma individual a las agencias ubicadas en la avenida Paseo de los Leones s/n casi esquina con avenida Puerta de Hierro Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro en la ciudad de Monterrey Nuevo León, por lo cual en dicho domicilio no se realizarán maniobras con vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad.

Por lo antes expuesto, queda condicionado a no utilizar vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad en esta edificación.

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

a. Para la avenida Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

3. 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.

4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5. 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.- 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.

6. 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.

7. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Paseo de Los Leones, queda prohibida la salida en reversa hacia esta vialidad.

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

9. 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.

10. 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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

11. 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.

12. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para pasillos de circulación que dan acceso a cajones dispuestos a 45 grados, deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros.

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

13. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6 % en una distancia mínima de 3.60 metros. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.

15. De conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.

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

17. El estudio de impacto vial con su propuesta de señalamientos y adecuaciones se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-0767/2022, dentro del dictamen LTA-000011/2022 de fecha 28-veintiocho de marzo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Monterrey
2021 2024

10

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable



- 9. 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.
- 10. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-841-21 el cual se encuentra en proceso ante nuestra dependencia.
- 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 m2 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),
- 12. 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 y Ecología.

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

QUINTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L..

SEXTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, a su vez la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEPTIMO. Motivado en lo anterior y de conformidad con lo señalado por el artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, debe dar cumplimiento a lo que indica y lo que a continuación se transcribe: *"Artículo 312. Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, 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 y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley."*

OCTAVO. Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas en los Lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, mediante Oficio No. DPCSSPC/D/1887/22, Tarjeta Folio No. 428/21-24, Expediente No. PC/159/21/24, escrito de fecha 01-primeros de junio del 2022-dos mil veintidós, para el giro de Comercio para dos agencias de automóviles, en el inmueble ubicado en la Av. Paseo de los Leones S/N, Colonia Puerta de Hierro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 70)83-215-007, y el cual está sujeto a la verificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas para que la misma actúe en consecuencia.

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

DECIMO. 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 hubiere legalmente otorgado.

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

DECIMO TERCERO. Expídase la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para 02-dos agencies de automóviles, 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 Irais Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

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

**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 Autorizado siendo las

14:30 horas del día 28 del mes de Julio del 2022

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Nunez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____

FIRMA _____
No. DE SECRETARÍA 72144

FIRMA _____
IDENTIFICACION _____



Monterrey
2021 2024