



**INSTRUCTIVO**

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMUEBLES SCM. S. DE R.L. DE C.V.**

PRESENTE. -

*Dentro del Expediente Administrativo número L-000011-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:*

En Monterrey, Nuevo León, a los veintinueve días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés. ---**VISTO**, el expediente administrativo **L-000011-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 24-veinticuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, por el C. Heimdall Izanami Beltrán Pérez, apoderado legal de la persona moral denominada Inmuebles SCM, S. de R.L. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones (antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres Segundo Sector, Sección B, en Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral (70) 23-132-015, solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (2.3.1. locales comerciales y de servicios agrupados) respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 310.40 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

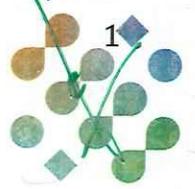
**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (2.3.1. locales comerciales y de servicios agrupados), para el inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones (antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres Segundo Sector, Sección B, en Monterrey, Nuevo León, en los términos anteriormente indicados.

**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:

1. Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para COMERCIO (Locales comerciales y de servicios agrupados), ubicado en Paseo de los Leones (Antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres 2° sector, sección B, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 23-132-015, atento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

2.- Presenta Escritura Pública Número 8,116-ocho mil ciento dieciséis, en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los (15) quince días del mes de mayo del año 2008 dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Número 80 ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 8625, volumen 270, libro 345, sección propiedad, unidad Monterrey, de fecha 22 de septiembre de 2008, lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto



por el artículo 311, fracción I, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

3.- Presenta copia de identificación oficial INE del C. Heimdal Izanami Beltrán Pérez, referido con IDMEX 1994093241, lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

4.- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en Paseo de los Leones (Antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres 2° sector, sección B, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 23-132-015.

5.- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3010000068065 de fecha 24 de febrero de 2022 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.

6.- Que lo solicitado en el presente trámite, es en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto. Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

7.- Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

8.- Presenta copia certificada del plano de la colonia Las Cumbres 2° sector, identificado en el departamento de cartografía del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 33, volumen 169, libro 7, sección Fraccionamientos, de fecha 27 del mes de octubre del 2022, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

9.- Presenta escrito de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Gabinete de Generación de Riqueza Sostenible del Estado de Nuevo León, con oficio número 3395/IA/22, de fecha 04 de octubre de 2022, en cual se indica que el proyecto No requiere autorización en materia de impacto ambiental, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

10.- Presenta escrito de la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Gabinete de Generación de Riqueza Sostenible del Estado de Nuevo León, con oficio número 3395/IA/22, de fecha 04 de octubre de 2022, en cual se indica que el proyecto No requiere autorización en materia de impacto ambiental, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



11.- Acompaña copia de pago del impuesto predial.

12.- Presenta 4 Fotografías exteriores e interiores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

13.- Presenta escrito de respuesta de la Secretaría de Medio Ambiente, Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, con oficio número 3395/IA/22, N. A: IIAF1615135312, de fecha 04 de octubre de 2022, en el cual se menciona que el proyecto no requiere autorización en materia de impacto ambiental.

Que el presente trámite versa en su conjunto, de la solicitud de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, según lo establecido por el artículo 319, fracción XI, inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y que integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

**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 incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS., y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

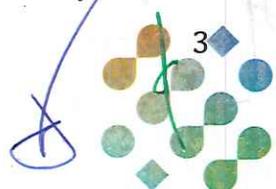
**SEGUNDO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 23-132-015, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en donde la zona es clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO, (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, se considera como **PERMITIDO**.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina); 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6

440

4564

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

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

**CUARTO.** Verificación.- En fecha de 17-diecisiete de febrero del 2022-dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Paseo de los Leones (Antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres 2° sector, sección B, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... al momento de la inspección se detecta un inmueble de 2 niveles cerrado y en apariencia de abandono, existe también una base unipolar de anuncio panorámico en el acceso, inmueble cerrado, en el plano no proyecta área por demoler, presenta actualmente 2 cajones al frente donde se ubica la base unipolar para anuncio panorámico..."

**QUINTO.- LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI – CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con número de expediente catastral 23-132-015, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS                     |  | Superficie a dictaminar:<br>310.40 m2 |         | DIRECCIÓN GENERAL PARA UN<br>DESARROLLO INTEGRAL,<br>COMPACTO Y EFICIENTE<br>del Municipio de Desarrollo Urbano Sostenible |        | OPINIÓN |
|---|--|---------------------------------------|---------|--|--------|---------|
|   |  | COEF                                  | M2      | COEF   | M2     |         |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   |  | 0.75                                  | 232.80  | 0.24   | 73.74  | cumple  |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) |  | 3.5                                   | 1086.40 | 0.47   | 147.48 | cumple  |
| Área Libre                                    |  | 0.25                                  | 77.60   | 0.76   | 236.66 | cumple  |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)            |  | 0.15                                  | 46.50   | 0.15   | 46.67  | cumple  |
| N° de Niveles Máximo                          |  | 10.00 niveles                         |         | 2 Niveles  |        | cumple  |
| Altura máxima de cada nivel                   |  | 4.00 metros                           |         | 3.00 metros  |        | cumple  |

H  
 4



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

**XI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

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

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

**SEXTO.-** Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

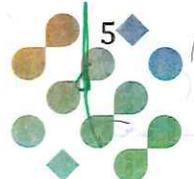
| Área        | Total  | Distribución de áreas  |
|-------------|--------|--|
| Planta baja | 73.74  | Estacionamiento cubierto para 04-cajones, área de ventas, área de empleados y administrativa, baño, almacén y escaleras. |
| Planta alta | 73.74  | Escaleras, área de ventas del local 2, área administrativa, área de empleados y área de triques.                         |
| Total       | 147.48 |  |

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

Ado

4394

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



| GIRO ESPECIFICO                                    | 1 CAJÓN POR CADA |     | REQUIERE EN DISEÑO |        | RESUELVE | OPINIÓN |
|--|------------------|-----|--------------------|--------|----------|---------|
|  | CANTIDAD         | UBS | CANTIDAD           | QUIERE |          |         |
| 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados | 20.00            | M2  | 61.95              | 3      | 4        | cumple  |

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

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, PROYECTO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, (2.3.1. locales comerciales y de servicios agrupados) respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones (antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres Segundo Sector, Sección B, en Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral (70) 23-132-015, el cual cuenta con una superficie de 310.40 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias relativas al 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; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1.- **Alineamiento Vial.** De conformidad a lo establecido por el artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables...". A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L 000011-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000595-21 en fecha 20-



No. OFICIO SEDUSO/22127/2023  
EXP. ADM: L-00011/22

veinte de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en Paseo de los Leones (Antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres 2° sector, sección B, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)23-132-015, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

## 2. OPINIONES TECNICAS.

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

▪ Oficio No. DGDV-0606/2022, de fecha 07-siete de Marzo del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de servicios Agrupados) del expediente administrativo L-011-22 de un predio ubicado en Paseo de los Leones (Antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres 2° sector, sección B, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 23-132-015, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. "... 1. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),

3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

5. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

No se deberán percibir olores a predios colindantes.

7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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 la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado**.

10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

11. 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.

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



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021-2024

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



4395

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

▪ Oficio número **DPTDU/V/039/2023**, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

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

a) Para la Av. 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.

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

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

4) El proyecto presenta un cajón de estacionamiento colindante a la avenida Paseo de los Leones la cual de acuerdo con el plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025 se clasifica como vía principal la cual tiene carriles laterales. Al respecto y de conformidad con el Artículo 52 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, en calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

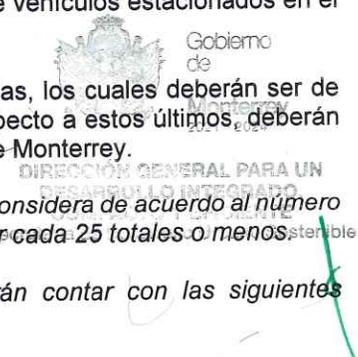
El presente proyecto no cuenta con la mencionada distancia de resguardo, por lo que deberá habilitar un obstáculo (tope) que impida su salida en reversa y a su vez proteja el área peatonal (banqueta colindante) de vehículos estacionados en el mencionado cajón.

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;



Handwritten signature and initials in blue ink.



No. OFICIO SEDUSO/22127/2023  
EXP. ADM: L-00011/22

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) 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.

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 rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

8) El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00-seis metros ya que propone ser utilizado en doble sentido (entrada y salida). Esto de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

9) El ancho mínimo del pasillo de circulación para cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo (como es propuesto el presente estacionamiento) deberá ser de 6.00 metros.

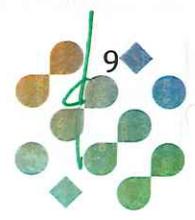
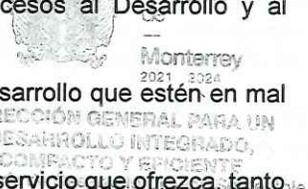
10) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

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

13) 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.

14) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.



4396

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

**3.- Dictamen de Protección Civil:** Mediante oficio SAY-PCM/D/341/21-C, bajo Expediente No. **PC/041/21/24** de fecha 07 de diciembre de 2021, Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en materia de Protección Civil de Monterrey, dando un total por construir de 147.48 M<sup>2</sup>, ubicado en Paseo de los Leones (Antes Paseo de la Victoria) número 1211, colonia Cumbres 2° sector, sección B, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 23-132-015, realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

5.- Deberá dar cumplimiento a lo manifestado referente al retiro del anuncio panorámico, toda vez que el compromiso fue de 3-tres semanas para el retiro del mismo, excediendo el plazo propuesto por el mismo apoderado legal en representación de la persona moral Inmuebles SCM S. de R.L de C.V. Lo anterior a efecto de estar en condición de autorizar el proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, de acuerdo a lo establecido en los artículos 314, 316 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones reglamentarias municipales.

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

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

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

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error



No. OFICIO SEDUSO/22127/2023  
EXP. ADM: L-00011/22

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.

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

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

**NOVENO.** Expídase la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Uso de Suelo solicitados, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sanchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

**ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA**  
**DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,**  
**COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO**  
**URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

TVNB/WJPP/medc/Gadr

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED]

[REDACTED], quien dijo ser Propietario, y se identificó con INE.; siendo las 9:55 horas del día 27 del mes Abail del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Angela Nuñez  
CREDENCIAL OFICIAL No. 72144  
FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: [REDACTED]  
IDENTIFICACIÓN OFICIAL [REDACTED]  
FIRMA: [REDACTED]



