



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PROEFICIENCY, S.A. DE C.V. CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: AV. GUSTAVO DÍAZ ORDAZ No. 338 EN LA COLONIA PROTEXA EN SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN.  
Presente.-**

**Dentro del expediente administrativo relativo a la solicitud indicada al rubro, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-000064-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 06-seis de abril de 2022-dos mil veintidós, por la C. [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada **PROEFICIENCY, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **AV. CHAPULTEPEC N° 301 EN LA COLONIA CARACOL** de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-153-002**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización del **PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (HOTEL 3 ESTRELLAS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie total de 720.38 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado, y

**RESULTANDO**

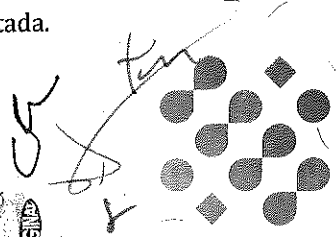
**PRIMERO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, el solicitante debe cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III incisos a) a la j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, respecto de los cuales el solicitante allega lo siguiente:

**A. SOLICITUD CORRESPONDIENTE.**  
Presenta **solicitud oficial** para Licencia de uso de suelo para **SERVICIOS(HOTEL DE 3 ESTRELLAS)**, ubicado en la Av. Chapultepec número 301 Colonia Caracol, Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 15-153-002, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, 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 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**B. PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTES.**  
Presenta **pago de derechos** municipales con número de folio 3170000068761 de fecha 07 de abril de 2022, por concepto de impuestos correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo, para el expediente catastral 15-153-002.

Deberá anexar **relación correspondiente** previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.

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



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

OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023

EXP. ADM: L-000064-22

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

### C. PARA ACREDITAR EL INTERÉS O PERSONALIDAD JURÍDICA.

Presenta copia de **escritura Pública Número 13,438**, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ignacio Sánchez Reynoso, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 1-uno, de la Villa de Tonalá Jalisco, la cual contiene la **constitución de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V. y el otorgamiento de poderes entre otros a los C.C. [REDACTED]**; Inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Jalisco, bajo Folio Mercantil Electrónico N° 33520\*1 de fecha 22-veintidos de enero del 2007-dos mil siete.

Presenta **Carta Poder Simple** de fecha 7-siete de julio del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la [REDACTED] como apoderada de la sociedad denominada "PROEFICIENCY" S.A. DE C.V. como propietario del predio ubicado en la calle Chapultepec N° 301, Colonia Caracol en Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 70)15-153-002, mediante el cual otorga **poder a favor de [REDACTED]** y como testigos los [REDACTED]

Presenta copia simple de **credencial para votar** de la C. [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (**apoderada legal de la sociedad "PROEFICIENCY," S.A. DE C.V.**).

Presenta copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED], (**gestor**).

Presenta copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (**testigo**).

Presenta copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (**testigo**).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311 fracciones III inciso c) Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis., fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis., fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

### D. COPIA DEL ACUERDO DE FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23954/2023 y **número de expediente administrativo L-000003-22** de fecha 25-veinticinco de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se **Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para SERVICIOS( HOTEL 3 ESTRELLAS)**, en el inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec N° 301 en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 15-153-002, el cual tiene una superficie total de 720.38 metros cuadrados.

Con ello se cumplimenta lo señalado por el artículo 311 fracción III, inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo

### E. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTES.

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec Numero 301 Colonia Caracol, identificado

2021 2024

2/16



OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023  
EXP. ADM: L-000064-22

con el expediente catastral 15-153-002. El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en el punto B del resultando PRIMERO de esta resolución, por lo que se da por cumplimentado.

**F. PLANO CON EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO, CONTENIENDO LAS DIVERSAS PLANTAS, CUATRO ELEVACIONES, DOS CORTES Y LA PLANTA DE CONJUNTO CON EL CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

Presenta (3) juegos de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para SERVICIOS (HOTEL DE 3 ESTRELLAS) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo señalado por el artículo 311 fracción III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos citada.

**G. ESTUDIO DE MOVILIDAD EN LOS CASOS QUE EL PREDIO NO PERTENEZCA A FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO Y EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO PRESENTE UN REQUERIMIENTO MAYOR DE 50 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.**

Presenta estudio de Movilidad de fecha 08-ocho de junio del 2023, firmado por la Ing [REDACTED] con número de cedula Profesional [REDACTED] (Ing. Civil).

Presenta oficio DGMEP/513/2023 y planos de propuesta señalización vial, de fecha 17-diecisiete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, mediante los cuales la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Vo. Bo. de la propuesta de Movilidad, condicionado a cumplir con los requisitos que en los mismos se señalan.

Dando cumplimiento al requerimiento indicado en el artículo 311 fracción III, inciso f) de la citada Ley de Asentamientos Humanos.

**H. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL EN LOS CASOS QUE GENEREN UN ALTO GRADO DE IMPACTO EN EL AMBIENTE EN PARTICULAR LO REFERENTE A LA CONTAMINACIÓN DEL AIRE.**

Presenta copia de Ficha ambiental, recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde, en fecha 10-diez de marzo del 2022, respecto al predio ubicado en la Avenida Chapultepec N° 301, Colonia Caracol del Municipio de Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 70) 15-153-002.

Presenta copia simple de Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental, registrado bajo el Oficio Número 1923/SMA-DIRA/23, de fecha 20 de julio del 2023, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, en un predio ubicado en la Avenida Chapultepec número 301, en la colonia Caracol del Municipio de Monterrey N.L.

Con ello se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

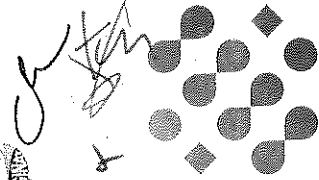
**I. ESTUDIO GEOFÍSICO, GEOLÓGICO E HIDROLÓGICO, REALIZADOS POR PERITO REGISTRADO OFICIALMENTE, ÚNICAMENTE PARA LAS ZONAS CONSIDERADAS COMO ALTO Y MUY ALTO RIESGO, SEGÚN EL ATLAS DE RIESGO DEL ESTADO, CON SUS PROPUESTAS DE MITIGACIÓN.**

No aplica por la zona donde se ubica el predio, de acuerdo a lo establecido por el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**J. FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE SANITARIO, PARA CONSTRUCCIONES QUE PRESENTEN UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO-CUS MAYOR DE 1,500 M<sup>2</sup>-MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, CALCULADO EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN ESTA LEY.**

No aplica, toda vez que el proyecto trata de una construcción que presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS

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



menor de 1,500 M<sup>2</sup>.

Lineamiento establecido en el artículo 311 fracción III inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos referida.

**K. FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE ELECTRICIDAD, PARA CONSTRUCCIONES QUE PRESENTEN UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO-CUS MAYOR DE 1,500 M<sup>2</sup>-MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, CALCULADO EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN ESTA LEY.**

No aplica, toda vez que el proyecto trata de una construcción que presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS menor de 1,500 M<sup>2</sup>.

Lineamiento establecido en el artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos señalada.

**L. OPINIONES TÉCNICAS.**

1. Oficio No. DGDV-880/2022, emitido dentro del dictamen LTA-000016-22, de fecha 11-once de abril del 2022-dos mil veintidós, por el que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría formula **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para **HOTEL** con expediente administrativo número L-064/2022 de un predio ubicado en Av. Chapultepec Numero 301 en la Colonia Caracol de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 15-153-002.

2. Oficio número DPT/V/168/2023, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**.

3. Mediante número de oficio DGMEP/513/2023, de fecha 17-dieciséis de agosto del 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, emitió opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad y Visto Bueno a la propuesta de Movilidad presentada para el inmueble identificado con el expediente catastral número 15-153-002.

**M. DICTÁMEN EXTERNO.**

**a) Protección Civil.**

Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-371-2023, de fecha 08-ochos de junio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para SERVICIOS (HOTEL EJECUTIVO) a ubicarse en la Avenida Chapultepec número 301, Colonia Caracol, Monterrey Nuevo León; Expediente Catastral 15-153-002 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, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**SEGUNDO. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León y Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León.**

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

**I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**

**II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**

**III. Acreditar el interés que se asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**

**IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**

**V. Presentar plano de localización del predio**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de



OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023  
EXP. ADM: L-000064-22

requisitos (1), y requerida a su vez en la fracción III incisos a), c), e), g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León,

**VI). 4- fotografías exteriores del predio.**

Presenta 08- Fotografías ( 04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías ) interiores del predio, dando en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**VII). En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.**

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

**VIII). En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.**

Presenta croquis de levantamiento de usos de suelo existentes de los predios colindantes, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**L. OTROS DOCUMENTOS PRESENTADOS.**

1. Presenta copia simple de **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones** en la dirección de Boulevard Díaz Ordaz No. 338 en la Colonia Protexa, Santa Catarina, Nuevo León, expedido por la CFE-Comisión Federal de Electricidad, correspondiente al periodo facturado del 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés al 24-veinticuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés.

2. Allega **Compact disc (CD)**, conteniendo el **proyecto en digital**.

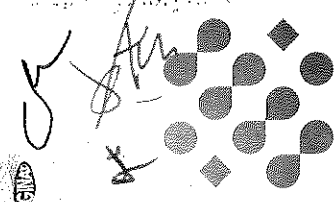
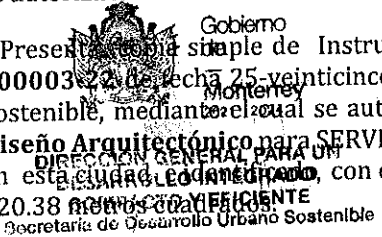
3. Presenta copia simple de **recibo con folio LINEA-230901** con fecha de pago 05-cinco de enero del 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L., por concepto de **Impuesto Predial 2023**, para el predio identificado con el número de expediente catastral, 70) 15-153-002, ubicado en la avenida Chapultepec número 301, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

**SEGUNDO. ANTECEDENTES.**

• Presenta copia simple de Instructivo y plano con Oficio N° 1519/2006/SEDUE y número de expediente administrativo **L-000388/2006** de fecha 18-dieciocho de agosto del 2006-dos mil seis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las **Licencias Municipales de Uso del Suelo, Uso de Edificación y Construcción para Lavado de Autos** para el predio ubicado en la Avenida Chapultepec N° 301, de la Colonia Caracol en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 15-153-002, el cual tiene una superficie total de 720.38 metros cuadrados, en el cual se pretende construir 350.31 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de **cartulina** con número de permiso 000076/23 y N° de expediente **TM-DETH-0000007-22**, de fecha 15-quince de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **Demolición Total de 363.00 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral (70) 15-153-002.

• Presenta copia simple de Instructivo, con Oficio N° SEDUSO 23954/2023 y número de expediente administrativo **L-000003**, de fecha 25-veinticinco de julio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se autorizan la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico para SERVICIOS (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, en el inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec N° 301, en esta ciudad de Monterrey, con el número de expediente catastral (70)15-153-002, el cual tiene una superficie total de 720.38 metros cuadrados.



Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, 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 311 fracción III incisos a) a la j) y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 156 y 160BIS fracciones I a IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción III, 311 fracción III, incisos a) a la j), 392, 394, 399 y 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 3 fracción II, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.8, 81, 139, 156, 157, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por la C/ [REDACTED] como apoderada legal de la persona moral denominada **PROEFICIENCY, S. A. DE C. V.**, propietaria del inmueble que se cita y a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, en el inmueble ubicado en la **AV. CHAPULTEPEC No. 301, COLONIA CARACOL DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-153-002**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

### TERCERO. ANÁLISIS TÉCNICO.

#### 1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)15-153-002, 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, de fecha 15 de agosto de 2014.

Por lo que, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, dando frente a la Av. Chapultepec en una zona clasificada como **(CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.8.4 HOTEL DE 3 ESTRELLAS**, es considerado como **CONDICIONADO**.

Considerando lo anterior, es importante señalar que, de acuerdo al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen 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 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 debe tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar el uso predominante 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

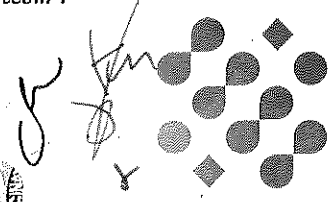
Ahora bien y toda vez que el giro de **HOTEL DE 3 ESTRELLAS** que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente". En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV.** Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, en una zona identificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo que los cumple de la siguiente manera:

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales** bajo Oficio N° **DGDV-0880/2022** dentro del dictamen **LTA-00016-22** de fecha 11 de abril del 2022, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

**Requerimiento III.** De acuerdo a la **Opinión Técnico Vial** con número de oficio **DPT/V/168/2023** de fecha 07 de agosto de 2023, se considera **Factible** el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-371-2023**, de fecha 08-ocho de junio del 2023, emitió dictamen en el cual otorga las **Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil** para el Proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para **SERVICIOS (HOTEL EJECUTIVO)** a ubicarse en la Avenida Chapultepec número 301, Colonia. Caracol, Monterrey Nuevo León; Expediente Catastral 15-153-002 y el cual está sujeto a la notificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites del 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 de desarrollo urbano es: "... 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. INSPECCIÓN OCULAR.**

De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría, en fecha 14 de abril del 2022, se hace constar que al momento de la visita se pudo observar que actualmente no se le está dando algún uso, actualmente se encuentra sin empezar las obras nuevas, sin embargo, en el plano 5-7 en planta de demolición total se proyectan dos cubiertas (60.6m2 y 45.20 m2) las cuales físicamente ya no existen., actualmente no cuenta con los cajones proyectados, se anexa croquis realizado por el inspector, si existe arbolado en el interior del inmueble, algunos árboles nativos, se advierte la zona del predio en donde se encuentran en croquis mencionado, se anexan fotografías del predio en punto anterior.

Es importante mencionar, que las observaciones marcadas en la inspección, se corrigieron en los planos presentados, además de contarse para dicho predio con las autorizaciones para la demolición total de 363.00 metros cuadrados, descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución.

**QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una de **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **15-153-002**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 720.38 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	540.285	0.48	348.40	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 V	2,521.33	0.91	660.59	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	180.095	0.52	371.98	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	108.057	0.18	131.10	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10 - NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.52 METROS		SI cumple

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

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.

Así mismo para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey





OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023  
EXP. ADM: L-000064-22

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.


**SIXTO. DESGLOSE DE ÁREAS**

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo **L-000064-22**, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	312.19	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 12 CAJONES ( 1 CAJÓN PARA DISCAPACITADOS), RECEPCIÓN, OFICINA, BAÑO, DESAYUNADOR PARA HUESPEDES, CUARTO DE MAQUINAS, ESCALERAS, ALMACÉN BLANCOS, ÁREA DE REUNIONES, 14-HABITACIONES(CADA UNO CON SU BAÑO COMPLETO) , ÁREA DE PISCINA Y ÁREA DE JARDÍN.
1ER NIVEL	348.40	ÁREA DE 15 HABITACIONES (CADA UNA CON SU BAÑO COMPLETO), 02-DOS BODEGAS, 02-DOS ALMACENES , AREA DE LAVANDERÍA Y ESCALERAS
<b>TOTAL</b>	<b>660.59</b>	<b>HOTEL DE TRES ESTRELLAS ( 29-HABITACIONES) Y 13 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO(01-UN CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)</b>

**SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO.**

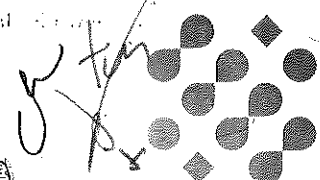
Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
 Gobierno de Monterrey <b>HOTEL 3 ESTRELLAS</b> 2021, 2024	1-CAJÓN POR CADA 3 HABITACIONES	29 HABITACIONES/3 =10	12-CAJONES ( 01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>10-CAJONES</b>			

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con



la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado Reglamento de Zonificación, 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-000064-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial** el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000062-22** en fecha 25-veinticinco de febrero del 2022-dos mil veintidós, respecto del predio ubicado en la Avenida Chapultepec esquina con Morones Prieto, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-153-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (respetar ochavo mínimo de 3.00 m x 3.00 m. en la esquina formada por estas dos vialidades). Por la Avenida Morones Prieto deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y por la Avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, es decir 14.00 metros del eje de la avenida hacia ambos lados.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que se da cumplimiento a los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 308 fracción III y 311 fracción III incisos a) a la j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 4 fracción LXXXIV y 160 BIS 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, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA:

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA el PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (HOTEL 3 ESTRELLAS)**, en el inmueble ubicado en **AV. CHAPULTEPEC N° 301 EN LA COLONIA CARACOL** de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral No. **(70)15-153-002**; el cual tiene una superficie de 720.38 metros cuadrados.

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

**TERCERO.** Al 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 Construcción 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; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos



OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023  
EXP. ADM: L-000064-22

arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para el uso que se autoriza **únicamente para Uso de SERVICIO (HOTEL 3 ESTRELLAS)**. 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.

3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.

4. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

7. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

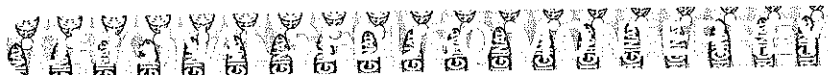
8. Deberá de presentar opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

9. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Aluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

10. En el momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo 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

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

11/16



Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, de ser Regularización deberá presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 del reglamento para las construcciones

11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

12. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

#### **EN MATERIA AMBIENTAL.**

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio No. **DGDV-880/2022, dentro del dictamen-LTA-000016-22**, de fecha 11-once de abril del 2022-dos mil veintidós, por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y por el cual emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Suelo para HOTEL del expediente administrativo L-064/2022 respecto del predio ubicado en Av. Chapultepec Numero 301, Colonia Caracol de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 15-153-002, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado por lo que una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
2. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
3. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
4. 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.
5. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
6. 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.
7. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
8. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
11. 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.
12. Cuenta con ingreso del permiso de desmonte con expediente PDE-176-22 el cual se encuentra en proceso en nuestra dependencia.
13. En el caso de destinarse a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI), además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas



Gobierno

Monterrey

662,000



OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023  
EXP. ADM: L-000064-22

características por cada 2 cajones de estacionamiento, y debido a que los cajones estarán cubiertos deberá reponer al vivero municipal la cantidad de 24 árboles nativos de las medidas arriba mencionadas y realizar el pago de las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

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

**EN MATERIA VIAL.**

Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio número **DPT/V/168/2023**, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría y por la que emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- b) Para la avenida Morones Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

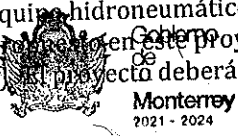
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.  
2) El predio cuenta con afectación vial por la avenida Chapultepec, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Chapultepec, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.  
3) El proyecto propone resolver estacionamiento utilizando un sistema de estacionamiento "rompecab" (solución de estacionamiento automatizado para 11 lugares de entradas y 5 niveles) modelo Epuzzle de la marca ELEVA.

Al respecto, de conformidad con el Artículo 70 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, "Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos(montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones".

Tomando en cuenta lo anterior, se le da visto bueno a la propuesta de utilizar el sistema de estacionamiento automatizado toda vez que se cumplan las siguientes obligaciones:

- a) De acuerdo a la ficha técnica proporcionada, se deberá disponer de un espacio de 7.93 x 4.80 metros y una altura libre obstáculos de 10.88 metros donde será instalado.
- b) Deberá se disponer de personal de planta calificado (con conocimiento del equipo automatizado) que auxilie a los usuarios el estacionamiento para el acomodo de los vehículos las 24 horas del día los 7 días de la semana.
- c) En caso de ausencia de energía eléctrica el equipo deberá contar planta de energía adecuada para el funcionamiento del equipo, o un sistema para la operación manual del mismo.
- d) Será responsabilidad del titular del Desarrollo el mantenimiento del equipo, de la planta de energía de emergencia, del equipo hidroneumático, del sistema contra incendio y todo lo necesario para mantener en óptimo funcionamiento el equipo.
- e) El propietario deberá garantizar su permanente funcionamiento.
- f) El proyecto deberá cumplir con las especificaciones requerida por el fabricante en cuanto a la cimentación requerida y la

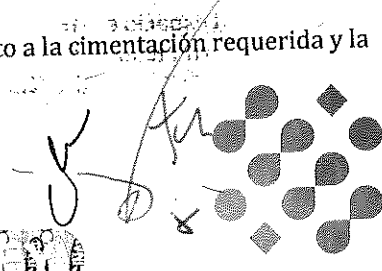


Monterrey  
2021 - 2024

13/16

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

9105



alimentación eléctrica necesaria para su óptimo funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento 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 salida a los usuarios.

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) 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 vialidad y tránsito de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

8) 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.

9) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo para las Construcciones.

10) Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a las adecuaciones viales y dispositivos para el control de tránsito necesarios para la movilidad, la propuesta de mitigación vial se presentó 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.

Concluyéndose que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los requisitos antes mencionados.

Monterrey  
**EN MATERIA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO.**

Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible que en su resolución número de oficio DGMEP/513/2023, de fecha 17-dieciséis de agosto del 2023-dos mil ochenta y tres, por el que otorga su Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:



OFICIO No.: SEDUSO/25533/2023  
EXP. ADM: L-000064-22

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones geométricas en los cruces que se indican en el plano autorizado.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

**DICTÁMEN EXTERNO EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL.**

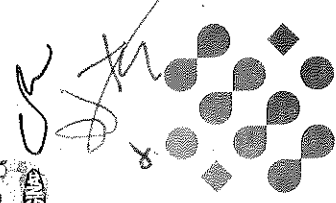
Respetar y cumplir con lo señalado mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-371-2023, de fecha 08-ocho de junio del 2023-dos mil veintitres, por el que la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para SERVICIOS (HOTEL EJECUTIVO) a ubicarse en la Avenida Chapultepec número 301, Colonia Caracol, Monterrey Nuevo León; Expediente Catastral 15-153-002 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, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**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 esta Ley de Asentamientos, 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 del Municipio de Monterrey, N. L., haciéndole saber al solicitante, que el artículo 18 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala lo siguiente: **"ARTÍCULO 18. En el municipio de Monterrey se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo, Moteles y salas de masaje no terapéuticos, Juegos de mesa, Máquinas tragamonedas, casa de apuestas, casas de juego, centros de apuestas, casinos, salas de sorteos, y similares."**

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

**SÉPTIMO.** Queda sin 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 emite conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y



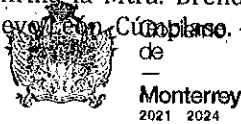


responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO.** 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.

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

**DECIMO.** Expídase el presente por el que se autoriza el **PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (HOTEL 3 ESTRELLAS)**; 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 Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.



Monterrey  
2021 2024

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
**C. DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO**  
**INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARIA**  
**DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE**  
**MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

TVNB/NEMM/Gim/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ en su carácter de \_\_\_\_\_ siendo las 13:10 horas del día 27 del mes de Octubre del año 2023.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Rosa Elena Barabaz  
No. DE GAFETE 212513  
FIRMA [Firma]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACION INE  
FIRMA \_\_\_\_\_