



**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED]  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:  
[REDACTED]

Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 29-veintinueve de abril del año que transcurre, por el C. [REDACTED] como propietario del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TORTILLERÍA)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 201.12 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000080-22, y

**RESULTANDO**

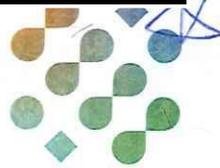
**PRIMERO.** Que en fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintidós, se presentó solicitud firmada por el C. [REDACTED], como propietario del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] mediante la cual solicita la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (TORTILLERIA)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

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

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

a. Escritura Pública Número 4,271 cuatro mil doscientos setenta y uno, de fecha 03-tres días del mes de diciembre del año 2008 dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Ruíz Gómez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (86) ochenta y seis, con ejercicio en la Primer Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral, por medio de la cual se celebra **contrato de compraventa** de bien inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED] apareciendo como la parte compradora el C. [REDACTED]

b. **Contrato de Arrendamiento** que celebran por una parte y en su carácter de arrendadora [REDACTED] (en lo sucesivo la "arrendadora") representada en este acto como propietario del predio ubicado en la calle [REDACTED] por la otra parte, en su carácter de arrendataria [REDACTED] en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED]



OFICIO No. SEDUSO 20958/2022  
EXP. ADM. No. L-000080-22

Monterrey Nuevo León, se ratifica con acta fuera de protocolo número 038/52,178/2021, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Carlos Llano García, Titular de la Notaría Pública número 38-treinta y ocho, ejercitando en este Primer Distrito.

c. Acta fuera de protocolo número 038/053,650/2022, el Licenciado Eduardo Carlos Llano García, titular de la notaría Pública número 38-treinta y ocho, ejercitando en este primer distrito, hace constar y certifica, que comparece ante el señor [REDACTED]

[REDACTED] asisténdolo en calidad de testigos los licenciados [REDACTED] y manifiestan bajo protesta decir la verdad, que en fecha 03 de diciembre 2008, adquirió la propiedad, registrada bajo el número [REDACTED] en la que **por un error**

ajeno a su voluntad en dicha escritura **se omitió mencionar la superficie, siendo la misma de 201.12 metros cuadrados**, registrándose dicha acta ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el número 7051, volumen 127, libro 142, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 28 de octubre de 2022.

B. Que para justificar el **interés jurídico, presenta:**

a. **Carta poder** simple de fecha 01 de abril del 2022, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual **autoriza a el C.** [REDACTED] poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en mi nombre tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para COMERCIO (Tortillería), en el predio con expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED]

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

a. **Estado de cuenta de pago predial**, fecha de impresión 16 de agosto de 2022, en el cual indica que el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] no tiene adeudos pendientes por pagar.

b. **Comprobante para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de Comisión Federal de Electricidad respecto al mes de noviembre del año 2022, con dirección [REDACTED], [REDACTED]

c. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] propietaria del predio, con número de identificación [REDACTED]

d. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] gestor del trámite, número de identificación [REDACTED]

e. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] testigo del trámite, número de identificación [REDACTED]

f. Copia de **identificación oficial INE** del C. [REDACTED] testigo del trámite, número de identificación [REDACTED]

g. **Juego de Planos oficiales** correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para COMERCIO (tortillería) contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro).

h. **Carta responsiva** de fecha 25 de octubre de 2022, elaborada por la Arquitecta [REDACTED] cedula profesional [REDACTED] en la cual manifiesta ser responsable de la elaboración del plano topográfico el cual se anexa a este trámite, del proyecto para Licencia municipal de construcción etapa Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Comercio (tortillería), la cual se ubica en el predio de la calle [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]

i. 05-cinco **fotografías** interiores y 04 exteriores del predio tema de este trámite.

j. Comprobante de **pago derechos municipales** con número de folio 301000068906 de fecha 29 de abril de 2022 por concepto de ingreso correspondiente a la Licencia de Uso de Suelo y Factibilidad y Lineamientos de la L-000080-22.

k. Copia de **ingreso de trámite** de Licencia factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño



OFICIO No. SEDUSO 20958/2022  
 EXP. ADM. No. L-000080-22

arquitectónico y licencia de uso de suelo para SERVICIO (Almacén de Productos Inocuos).

**D. Al presente se anexan los siguientes dictámenes externos:**

- a) Copia simple de oficio emitido por el **CENTRO INAH Nuevo León**, de fecha 06-seis de octubre del 2021, con número de oficio **401.2C.2.334/2021**, expediente [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED] Monterrey, Nuevo León, mediante el cual informó lo siguiente: después de realizar una visita de inspección al predio señalado por parte del personal de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este Instituto (**NO forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE**), que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como monumento Histórico, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- b) Copia simple de dictamen de fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el oficio No. **SAY-PCM/D/074/2021-C, Expediente No. PC/012/21/24**, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, donde se realizó inspección el día 09 de noviembre de 2021 para revisión por parte del personal de esta Dirección, esto en el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el uso de **Tortillería**, en el predio en cuestión se ubica en la [REDACTED] esto en el Municipio de Monterrey, N.L: el cual dicho predio cuenta con una superficie total de terreno 201.12 m2 aproximadamente y con expediente catastral [REDACTED]

**E. Existen anexos los siguientes dictámenes internos:**

- a. Copia simple del **alineamiento vial** con número de expediente administrativo **TV-000494-21** de fecha 16 de noviembre del 2021: Para la [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.  
 Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.
- b. Mediante número de oficio **DGDV-1058/2022**, dentro del Dictamen **LTA-000031/22** de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós. La Dirección para un Desarrollo Verde, emitió lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Factibilidad Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para Tortillería, en un predio ubicado en [REDACTED] Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el expediente [REDACTED]
- c. Mediante Oficio número **DPT/V/088/2022**, de fecha 08-ocho de mayo del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado donde solicitan Factibilidad, Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para Tortillería que se ubica en la calle [REDACTED] Identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos 156, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 312, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 39, 45, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso



de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la calle [REDACTED] identificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO (2.1.2 TORTILLERÍAS)**, se considera como **PERMITIDO**.

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

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

**CUARTO.** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho de marzo del 2022-dos mil veintidós, al momento de la inspección, se observa: aún no se le da uso a la propiedad, tiene los equipos para las instalaciones, corresponde al plano presentado, el predio arrendado para estacionamiento cuenta con bardas perimetrales y al frente una barda de 5 metros de altura aproximadamente con cortina metálica, donde existen 12-doce cajones los cales solo falta marcarlos (pintarlos).

**QUINTO.** Que el plano del proyecto presentado consta de una **construcción existente de 122.07 m2**, de los cuales **se demolerán 15.50 m2**, para quedar un total de **106.57 metros cuadrados, que se desean regularizar**, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 existentes	M2 por demoler	M2 por regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
<b>Planta Baja</b>	122.07	15.50	106.57	106.57	Área de venta, almacén, cocina, ½ baño, comedor empleados y triques
<b>Total</b>	<b>122.07</b>	<b>15.50</b>	<b>106.57</b>	<b>106.57</b>	<b>TORTILLERIA</b>

**SEXTO.** Que, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se procede a señalar los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO** y demás aplicables al predio que nos ocupa, para **COMERCIO (2.1.2 TORTILLERÍAS)**, ubicado en un **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, siendo los siguientes:

2021 2024  
GENERAL PARA UN  
INTEGRADO,  
SOSTENIBLE



Superficie a dictaminar: 201.12 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	150.84	0.53	106.57
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	703.92	0.53	106.57
ÁREA LIBRE	0.25	50.28	0.47	94.55
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	30.16	0.28	57.72
N° de Niveles Máximo	10.00 niveles		1 Nivel	
Altura máxima de nivel	4.00 metros		3.85 metros	

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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
2.1.2 Tortillería	1-un cajón cada 35 m2	16.42 m2 / 35 = 01- cajón	02-dos cajones = (01-cajón y 01-discapacitados)	**
TOTAL	01-cajón			

\*\* Que el proyecto se apega a lo indicado en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice:

**“Artículo 50.** En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

I. Derogada;

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

III. Derogada;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.”

Atento a lo anterior, se anexa copia certificada del contrato de arrendamiento, mediante acta fuera de protocolo número

5/10



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio. 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 20958/2022  
EXP. ADM. No. L-000080-22

038/52.178/2021, por la cual el Titular de la Notaría Pública No. 38, ejercitando en este Primer Distrito, contrato con vigencia de 3 años, ubicado en la finca marcada con el número [REDACTED] poniente calle [REDACTED] donde se da solución a 02-dos cajones de estacionamiento (01-cajon que requiere y 01-cajon para discapacitados).

**OCTAVO.** Ahora bien, es relevante destacar que para entrar al estudio y determinar el otorgamiento del **uso de suelo solicitado COMERCIO (2.1.2 TORTILLERÍAS)**, el cual es señalado como **PERMITIDO**, es procedente citar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje." ...

Por lo anterior y atento a la solicitud para obtener la licencia de uso de suelo, es menester señalar, que el interesado presenta la documentación, estudios y planos idóneos, por lo que, se otorga la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (2.1.2 TORTILLERÍAS)** en el inmueble que nos ocupa; y que al contarse con los fundamentos legales artículos 11 fracciones, XII, XXXI, 308 fracciones I, II, III, 310, 311, 312, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que sustentan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TORTILLERÍA)** en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie de 201.12 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Esta Resolución **NO** autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento de acuerdo a la legislación que esté vigente, para el caso en particular sean aplicables.

**A.** En cuanto al Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de Construcción y al Uso de Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Que el presente trámite no corresponde a los supuestos jurídicos que causen la obligación de ceder áreas a favor de Municipio por encontrarse fuera de fraccionamiento autorizado, por lo que, al realizarse el trámite subsecuente (construcción), la cesión de las áreas que deban asignarse a favor de Municipio, en caso de serle aplicable, se realizará conforme a lo señalado por el artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o a la legislación vigente aplicable al momento de la solicitud.
2. 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



OFICIO No. SEDUSO 20958/2022  
EXP. ADM. No. L-000080-22

en emergencias y seguridad estructural.

3. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos con los planos debidamente sellados.
4. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad y Estructural en la etapa de Licencia de Construcción, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
5. Al momento de solicitar la etapa de Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar 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. (en caso de tratarse de una regularización)
6. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
7. Deberá presentar el alineamiento vial del predio.
8. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.

**B. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/088/2022, de fecha 08-ocho de mayo 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

a) Para la calle [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

**Nota:** Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la calle [REDACTED] 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 esta vialidad, 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 deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) De acuerdo al plano de proyecto, se propone una alternativa de estacionamiento para resolver 2 cajones de estacionamiento en un predio ubicado en la calle [REDACTED] poniente 1845. Al respecto, se condiciona a que el propietario o titular del proyecto y del estacionamiento propuesto cumplan con lo siguiente:

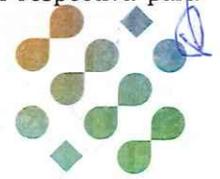
De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. **Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios;** en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Así mismo, el área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar la autorización respectiva para



operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento, los cuales se deberán de indicar de manera clara dentro del plano de proyecto.

5) 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 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.

6) 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.

7) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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

**C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-1058/22, dentro del dictamen LTA-000031/2022 de fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la directora de Eficiencia Energética adscrita a la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente;**

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
9. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
10. En caso de que en la demo Deberá solicitar permiso para el retiro del árbol ubicado al frente del predio, ante esta dependencia.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m<sup>2</sup> de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) en cuanto al estacionamiento, de acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla estacionamiento por lo que no requiere de arbolado.
12. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa



OFICIO No. SEDUSO 20958/2022  
EXP. ADM. No. L-000080-22

autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**D. En materia de Seguridad Civil** deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el escrito emitido Protección Civil Municipal, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil de Monterrey mediante el No. SAY-PCM/D/074/2021-C, Expediente No. PC/012/21/24, de fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa que su Programa Interno de Protección Civil, fue revisado por su dependencia y constituye una **DICTAMINACION APROBATORIA**, en el predio que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a 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.

**TERCERO.** 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, dará lugar a que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente.

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

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, con fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**OCTAVO.** 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,

9/10

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

3390

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. 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.

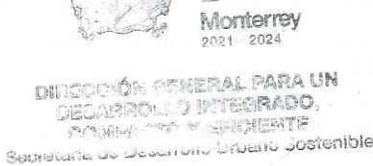
**OFICIO No. SEDUSO 20958/2022  
EXP. ADM. No. L-000080-22**

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.

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

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

**DECIMO PRIMERO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TORTILLERÍA)**, 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. Cúmplase.



**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ 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/lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Propietario siendo las 10:50 horas del día 17 del mes de ENERO del año 2023

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE [Firma]  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE [redacted]  
FIRMA [redacted]  
IDENTIFICACIÓN [redacted]