



Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
**Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No. : SEDUSO/24450/2023
EXP. ADM: L-000142-22

INSTRUCTIVO

A LA C. [REDACTED]
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES
EN: [REDACTED]
COL. [REDACTED]
EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000142-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000142-22, formado con motivo de la solicitud presentada por la [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y LICENCIA DE USO DE SUELO (PROYECTO ARQUITECTÓNICO) PARA COMERCIO (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **144.01 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número de expediente L-000142-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

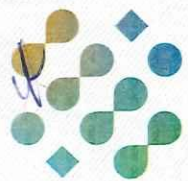
PRIMERO. Que la C. [REDACTED] en su carácter propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] presenta solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y LICENCIA DE USO DE SUELO (PROYECTO ARQUITECTÓNICO) PARA COMERCIO (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **144.01 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo L-000142-22.

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, por lo que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó

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

UN 251

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral.4, numero de inscripcion
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/24450/2023
EXP. ADM: L-000142-22

el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño, y Licencia de Uso de Suelo (Proyecto Arquitectónico), se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I, II y III y artículos 160 Bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y demás que resulten aplicables a la materia:

A) Solicitud correspondiente, Indicar el uso de suelo que se pretende. -

- Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo (Proyecto Arquitectónico) para comercio (**4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**), ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I incisos a) y e), fracción II inciso a) y fracción III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y los artículos 160 Bis fracción I y 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Acreditación de la propiedad o posesión.-

- Presenta copia simple de la escritura pública número [REDACTED] veinte, de fecha 10-diez de agosto del año 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Gerardo Cárdenas Montemayor, Notario Público Suplente del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, Titular de la Notaría Pública número 83-ochenta y tres, con ejercicio en la ciudad de Apodaca, Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta a favor del señor [REDACTED] respecto al lote de terreno número 12-doce de la manzana número 9-nueve de la colonia Nueva Modelo, con una superficie de 144.01 m2, escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el número 10508, volumen [REDACTED]

Presenta copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 10-diez de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario Público Titular de la Notaría número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo al inicio de la tramitación extrajudicial del procedimiento sucesorio testamentario a bienes del señor [REDACTED]

Presenta copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Marcela Ibarra Campos, Notario Público Titular de la Notaría número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo a la Protocolización



del Inventario y Avalúo de la Masa Hereditaria, el Proyecto de Partición y Adjudicación y la Expedición de la Hijuela dentro del procedimiento sucesorio Testamentario a Bienes del señor [REDACTED] aplicándose a favor de la señora [REDACTED] en su carácter de Única y Universal Heredera, conforme al testamento del de cujus, el total de las partidas, en consecuencia consolida el 100% de los derechos de propiedad del inmueble, entre otros, en virtud de que el restante 50% lo adquirió por concepto de gananciales conyugales con el autor de la sucesión, haciendo constar además, la Expedición de la hijuela, adjudicándose en favor de la señora [REDACTED] lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED] unidad Monterrey, en fecha 20-veinte de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

C) Acreditación del interés y personalidad jurídica. -

Presenta Carta Poder Simple firmada en original de fecha 20- veinte de abril del 2022-dos mil veintidós, mediante la cual la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria del predio ubicado en la avenida [REDACTED] identificado con el expediente catastral número [REDACTED] otorga poder a favor del C. [REDACTED] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para factibilidad, fijación de lineamientos de Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico (uso de suelo), nombrando como testigos al [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] (Propietaria) con número de folio [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (Gestor) con número de folio [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [REDACTED] (Testigo) con número de folio [REDACTED]

Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] (Testigo) con número de folio [REDACTED]

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

D) Croquis de ubicación y Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, así como Plano con el diseño arquitectónico del proyecto

7175



ELIMINADO: 1.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/24450/2023
EXP. ADM: L-000142-22

conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en avenida [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Presenta juego de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, Licencia de uso de suelo (Proyecto Arquitectónico) para COMERCIO (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311 fracción I inciso d), fracción II inciso e) y fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículos 160 Bis fracción V y 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

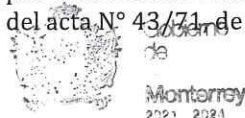
E) Pago del impuesto predial al corriente y Pagos de derechos. -

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000027275 de fecha 06-seis de julio de 2022-dos mil veintidós por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Factibilidad, Lineamientos y Licencia de Uso de suelo.
- Presenta copia simple de Reporte de Cuenta de Predial, emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería de Monterrey, con fecha de impresión del 23-veintitrés de febrero del 2023-dos mil veintitrés, en la cual se detallan los pagos del inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED] entre los cuales se refleja el pago de fecha 02-dos de enero del 2023-dos mil veintitrés mediante recibo 319F-126, relativo al pago del predial 2023, del predio ubicado en la [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I incisos f) y g), fracción II inciso d) y fracción III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y artículos 160 Bis fracción IV y 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

F) Estudio de Movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Presenta copia simple del plano de lotificación (autorización de Ventas) de la colonia [REDACTED] Aprobado por el Comité de Planeación del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al contenido en el punto N° 24 del acta N° 43/71 de fecha 29-veintinueve de marzo de 1971-mil novecientos setenta y uno.



4/18



El proyecto arquitectónico que se presenta requiere de menos de 50 cajones de estacionamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

G) 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.

La Dirección de eficiencia energética (ahora Dirección General para un Desarrollo Verde) al emitir los Lineamientos Técnicos Ambientales en el oficio número DGDV-2048/22 LTA-000087-22 de fecha 07-siete de julio del 2022-dos mil veintidós, no realizó señalamiento alguno de requerir este proyecto el estudio y/o evaluación del impacto ambiental

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

2. 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño, y Proyecto Arquitectónico (Licencia de Uso de Suelo), siendo los señalados en los artículos 160 Bis fracciones I, II, III, IV, V, VI, y IX y 164 fracciones I, II, III y IV, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

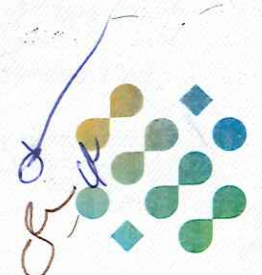
Artículo 160 Bis

- 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 le 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
- VI. 4-cuatro fotografías exteriores del predio
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Artículo 164

- I. Solicitud Oficial;
- III. Croquis de ubicación del predio; y
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el Resultado Segundo número 1 precedente, de conformidad con las fracciones I, II y III del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



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

OFICIO No. : SEDUSO/24450/2023
EXP. ADM: L-000142-22

3. Otros documentos:

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones en la dirección de calle [REDACTED]
- Anexa copia simple de Alineamiento Vial de fecha 27-veintisiete de enero de 2022-dos mil veintidós, con expediente administrativo número TV 000024/22.
- Presenta 4 (cuatro) fotografías exteriores del predio.
- Allega cd con información del Polígono en digital.

4. Opiniones Técnicas DICTÁMENES INTERNOS:

a. 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 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, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial** el cual fue emitido dentro del expediente número **TV-000024-22** en fecha 27-veintisiete de enero de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la avenida [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros, en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

b. Por Oficio **DGDV-2048/22**, de fecha 07-siete de julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Eficiencia Energética (ahora Dirección General para un Desarrollo Verde), adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, dentro del Dictamen **LTA-000087-22**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales) en el expediente administrativo L-000142-22, de un predio ubicado en avenida [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

c. Mediante Oficio número **DPTDU/V/148/2022**, de fecha 15-quince de julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, el proyecto presentado 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.

5. DICTAMENES EXTERNOS.

Gobierno de Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, ROSAPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno de
—
Monterrey

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

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/24450/2023
EXP. ADM: L-000142-22

- Mediante oficio número **DPCSSPC/D/2265/22**, bajo el expediente No. **PC/147/21/24**, de fecha veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós, la **Dirección Municipal de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana**, emite lineamientos de seguridad para el uso de 4 Locales comerciales y de servicios agrupados, en materia de Protección Civil de Monterrey para la construcción de 4 Locales comerciales y de servicios agrupados dando un total por construir de 149.40 M², en el predio en cuestión que se ubica en la avenida [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta autoridad municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base en los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, publicado en fecha 15 de agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 2, 160 Bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás 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;

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), 308 fracciones I, II y III, 310 fracción I, inciso a), fracción II inciso a) y fracción III inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), fracción II incisos a) a la e) y fracción III incisos a), b), c) y e), 313, 319, fracción XI, inciso a), 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, 2, 3, fracción II, 6, 8, 9 fracción I, número 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 28, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 63, 69, 71, 139, 156, 157, 160 Bis, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101, fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el expediente catastral número (70) [REDACTED] mediante la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y LICENCIA DE USO DE SUELO (PROYECTO ARQUITECTÓNICO) PARA COMERCIO (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio mencionado, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

Monterrey
2021 - 2024

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

7/18



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

7177

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, tienen por objeto:

I. La factibilidad de uso de suelo:

a) *Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.*

II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

a) *Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.*

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

a) *Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.*

Ahora bien, con el fin de determinar el uso de suelo, establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico y determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes para el inmueble con expediente catastral [REDACTED] es importante precisar que le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, por lo que se considera lo siguiente:

1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en donde la zona es clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO, (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, se considera como **PERMITIDO**.

Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.



2. INSPECCIÓN FISICA

En fecha de 19-diecinueve de julio del 2022-dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... actualmente existe una construcción de lámina de 8.80 por 7.00 al cual se le da uso de compra de fierro y chatarra, existen bardas, las cuales no están señaladas, no cuenta con estacionamiento actualmente; no existe arbolado".

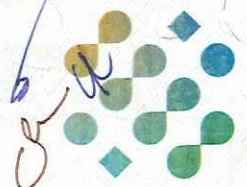
En fecha de 23-veintitres de agosto del 2022-dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de nueva cuenta fue llevada a cabo otra inspección ocular en el inmueble ubicado en avenida [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "... actualmente existen bardas las cuales no están señaladas en el plano y se confirman las medidas de la cubierta de lámina de 8.50 metros lineales por 5.80 metros lineales". Es importante mencionar que dichas observaciones se notificaron al solicitante y se ajustan en plano.

3. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO.

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

| Superficie a dictaminar: 144.01 m ² | | | | | |
|---|---------------|--------|-------------|--------|---------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS | NORMA | | PROYECTO | | OPINIÓN |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 108.01 | 0.52 | 74.70 | cumple |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.5 | 504.03 | 1.04 | 149.40 | cumple |
| Área Libre | 0.25 | 36.00 | 0.48 | 69.31 | cumple |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 21.60 | 0.16 | 23.31 | cumple |
| Nº de Niveles Máximo | 10.00 niveles | | 2 Niveles | | cumple |
| Altura máxima de cada nivel | 4.00 metros | | 3.10 metros | | 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...”.

La determinación de la altura deberá considerarse lo señalado en el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, que 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. ...”.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto arquitectónico (uso de suelo) presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble, toda vez que presenta en su primer piso una altura de 3.10 metros y su segundo piso una altura de 2.90 metros

ARTICULO 132. “En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley”; y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano del proyecto se modifique.

4. DESGLOSE DE ÁREAS

El proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L 000142-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

| Área | Total | Distribución de áreas |
|-------------|--------|--|
| Planta baja | 74.70 | Estacionamiento semi descubierto para 03-cajones, 02-locales comerciales, cada uno con su medio baño, almacén y escaleras. |
| Planta alta | 74.70 | Escaleras, 02-locales comerciales, cada uno con su medio baño y almacén. |
| Total | 149.40 | ----- |

5. 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 con 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.



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

Handwritten signature and initials in blue ink.

8718



| GIRO ESPECIFICO | 1 CAJÓN POR CADA | | REQUIERE EN DISEÑO | | RESUELVE CON | OPINIÓN |
|--|------------------|-----|--------------------|----------|--------------|---------|
| | CANTIDAD | UBS | CANTIDAD | REQUIERE | | |
| 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados | 25.00 | M2 | 44.00 | 2 | 3 | *cumple |

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

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

6. 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..."

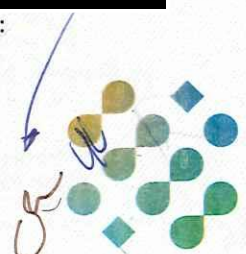
A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L 000142-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000024-22 en fecha 27-veintisiete de enero del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que por la avenida Aztlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de 3.00 x 3.00 metros, en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

7. OPINIONES TÉCNICAS

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

- Oficio No. DGDV-2048/2022, dentro del dictamen LTA-000087-22 de fecha 07-siete de julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General de eficiencia energética adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de servicios Agrupados) del expediente administrativo L-142-22 de un predio ubicado en [REDACTED] ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:



- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
- 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.
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 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.
- En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un arbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
- En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

- Oficio número **DPTDU/V/148/2022**, de fecha 15-Quince de Julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:
1. 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 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 avenida Aztlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Presa de Azúcar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

12/18

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



2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

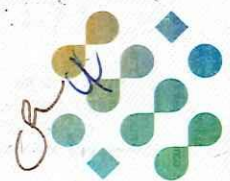
IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

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

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

5. Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. Las áreas de los cajones deberán estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
7. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la [REDACTED] los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio, con objeto de que se realicen las maniobras de reversa dentro del predio.
8. 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



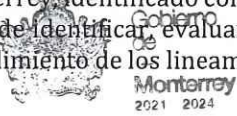
normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

9. 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, lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
11. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
12. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
13. 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 37 Reglamento para las Construcciones.
14. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicios tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso de cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
15. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

8. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

▪ Mediante oficio DPCSSPC/D/2265/22, bajo Expediente No. **PC/198/21/24**, Tarjeta Folio No. 531/22 de fecha 28 de junio de 2022, Dirección de Protección Civil Municipal emite lineamientos de seguridad para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados. en materia de Protección Civil de Monterrey. dando un total por construir de 149.40 M², ubicado en [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice





Gobierno
de
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/24450/2023
EXP. ADM: L-000142-22

dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan 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 una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios, y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, resulta PROCEDENTE otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y LICENCIA DE USO DE SUELO (PROYECTO ARQUITECTÓNICO) PARA COMERCIO (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio ubicado frente a la [REDACTED] en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número (70) [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **144.01 metros cuadrados**, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos 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, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y LICENCIA DE USO DE SUELO (PROYECTO ARQUITECTÓNICO) PARA COMERCIO (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio ubicado frente a la [REDACTED], identificado con el expediente catastral número (70) [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **144.01 metros cuadrados**.

SEGUNDO. Esta Resolución **NO autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos**, así como tampoco 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 el considerando TERCERO del presente documento.

TERCERO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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.

CUARTO. El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir con lo señalado en el CONSIDERANDO TERCERO número 3 del presente documento, así como, los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

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

15/18

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

9181



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. 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 en el CONSIDERANDO TERCERO número 3 del presente documento.

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.

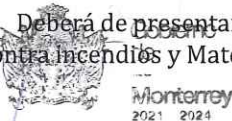
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

6. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad.

7. 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, y en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

8. 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 anti-derrapante; 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.

9. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos Nuevo León A.C. de acuerdo con la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.



Monterrey
2021 2024



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

11. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes, 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

12. 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 Auditoria 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.

13. Deberá presentar el alineamiento vial del predio.

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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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, 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO. 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, el cual

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

7252

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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".

DÉCIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DÉCIMO PRIMERO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO (LICENCIA DE USO DE SUELO) PARA COMERCIO (4-cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, 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.



Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

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

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

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

TVNB/MAIS/CGL/LEMR

Siendo las 13:40 horas del día 11 del mes de Septiembre del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de Autorizado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con _____, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Angela Nuñez NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma] FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE 72144