



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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/21097/2023
EXP. ADM: L-000201-22

INSTRUCTIVO

A LOS CC. [REDACTED]
[REDACTED]
CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR
NOTIFICACIONES: [REDACTED]
[REDACTED]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000201-22, 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 18-dieciocho días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés-----
VISTO, el expediente administrativo L-000201-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 24-veinticuatro de octubre de 2022-dos mil veintidós, por los CC. [REDACTED], ostentados como propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [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 PARA SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **198.00 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-000201-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 24-veinticuatro de octubre del año 2022-dos mil veintidós, los CC. [REDACTED] propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] presenta 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 PARA SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **198.00 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

• Así mismo, presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 17 de octubre del 2022, por la cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicios (Clínica Veterinaria, Salón de Corte y Estética), en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en [REDACTED], firmada por los CC. [REDACTED]

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

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 presenta:



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

OFICIO No. : SEDUSO/21097/2023
EXP. ADM: L-000201-22

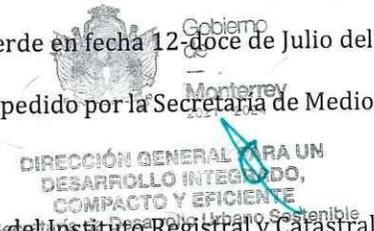
a. **Escritura Publica número 8,987**-ocho mil novecientos ochenta y siete, de fecha 26-veintiseis días del mes de Noviembre del 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Primitivo Carranza Acosta, actuando como Notario Público Suplente del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, Titular de la Notaria Pública número 5-cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un Contrato de Compraventa de Inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED] a favor de [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED]

B. Para acreditar el interés jurídico, anexa:

- a) Carta **Poder Simple** de fecha 17-diecisiete de octubre del 2022-dos mil veintidos, mediante el cual [REDACTED] como propietarios del predio ubicado en la [REDACTED] Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], otorga poder a favor de Arq. [REDACTED]
- b) Copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (gestor).
- c) Copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional electoral (Propietaria).
- d) Copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (Propietario).
- e) Copia simple de credencial para votar de la C. [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral (testigo).
- f) Copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] expedida por el Instituto Federal Electoral (testigo).

C. El solicitante anexa los siguientes escritos, documentos y constancias:

1. 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 SERVICIOS (Clínica Veterinaria, Salón de Corte y Estética) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
2. Copia de recibo con número de folio 369D-286 de fecha 15 de enero del 2022, relativo al **pago del predial 2022**, para el predio ubicado en [REDACTED], identificado con el expediente catastral [REDACTED]
3. 12-doce **fotografías del predio**.
4. **Pago de derechos** por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos, con Folio: 3380000015300 de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2022-dos mil veintidos, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
5. **Ficha ambiental** debidamente recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde en fecha 12-doce de Julio del 2022-dos mil veintidos.
6. Copia simple de **Constancia de Recepción como generador de residuos peligroso** expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fecha 21 de octubre del 2022.



D. Se anexan al presente los siguientes antecedentes:

- a. Copia de **plano certificado de la** [REDACTED] por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con fecha 25 de julio del 2022, registrada bajo número 1068, volumen 155, libro 0, sección GRAN PROPIEDAD, unidad MONTERREY de fecha 26 de septiembre de 1959, a favor de IMPULSORA DE FRACCIONAMIENTOS DE MONTERREY S.A.
- b. Copia simple de **plano de la construcción** existente con número de folio 5965 de fecha 24 de diciembre de 1967, que obra en el expediente catastral número [REDACTED] certificado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo



León de fecha 03 de octubre del 2022.

Cabe señalar que de acuerdo a la información descrita en el plano de antecedentes la construcción existente se dio de alta ante catastro en el expediente catastral número [REDACTED] en fecha 13 de diciembre de 1967, posteriormente en fecha 24 de diciembre de 1967, quedó registrado en el expediente catastral [REDACTED]

E. Se anexan por parte del solicitante el siguiente dictamen externo:

• Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3046/22, Tarjeta Folio No. 734/22, Expediente No. PC/282/21/24, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen de lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Clínica Veterinaria y Salón de Corte y Estética** en el predio con una superficie de 198.00 m2 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], ubicado en la [REDACTED]; 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.

F. Obrar anexados al expediente, los dictámenes internos siguientes:

1. Alineamiento vial registrado con el número de expediente TV-000325-22 de fecha 08 de Julio del 2022, en el que deberá respetar: a) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2. Mediante oficio número DPT/V/242/2022, de fecha 05-cinco de diciembre 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 (planos). Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados en el mismo.

3. La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-3912/22, dentro del dictamen LTA-00150-22 de fecha 01 de diciembre del 2022, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para SERVICIOS (Clínica veterinaria, Salón de Corte y Estética).

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I, 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; artículos 2, 81 y 160BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I (incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracción I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III inciso a) a la j), 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, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso d), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.17, 15 fracciones II, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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.



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

OFICIO No. : SEDUSO/21097/2023
EXP. ADM: L-000201-22

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por los CC. [REDACTED] ostentados como propietarios del predio que nos ocupa, a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)**, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral No. [REDACTED], así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.

TERCERO. 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, número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05 D 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 SUR, DISTRITO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CBI) CORREDOR DE BAJO IMPACTO**; en donde el uso solicitados para **Servicios (3.17.3 CLINICA VETERINARIA Y 3.17.4 SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)** son considerados como **CONDICIONADOS**.

CUARTO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior y para determinar la **FACTIBILIDAD** de los usos solicitados en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple 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 los 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 y dado que, los usos solicitados y señalados en el considerando inmediato anterior, son considerados como condicionados, se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

QUINTO. Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; tal y como se menciona en el punto inmediato anterior, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...", por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las veredas de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen



que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

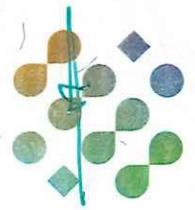
Ahora bien y toda vez que los giros solicitados para **Servicios (3.17 Asistencia Animal, 3.17.3 Clínica Veterinaria y 3.17.4 Salón de Corte y Estética)**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupan en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando lo indicado para dichos usos en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-COMERCIO DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables, los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde Adscrita a esta Secretaría, con base en la información de la FICHA AMBIENTAL y el proyecto arquitectónico presentado, emitió mediante oficio DGDV-3912/22, dentro del dictamen **LTA- 000150-2022**, de fecha 01-uno de diciembre del 2022-dos mil veintidós, señala 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 **Servicios (Clínica Veterinaria, Salón de Corte y Estética)**, en el predio ubicado en calle Sendero Sur No. 250 Colonia Contry de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/242/2022** de fecha 05-cinco de diciembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, señalando que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitiendo mediante oficio **No. SSPCDPC/D/3046/22, Tarjeta Folio No. 734/22, Expediente No. PC/282/21/24**, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2022-dos mil veintidós, dictamen de lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Clínica Veterinaria y Salón de Corte y Estética** en el predio con una superficie de 198.00 m2 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y publicado en la [REDACTED] 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.

SEXTO. Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:



CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	137.22	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 04-CAJONES (01-PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD),RECEPCIÓN, CONSULTORIO, CUARTO OSCURO, ELEVADOR DE SERVICIO, ÁREA DE EXHIBICIÓN, BAÑO, ESCALERAS Y ÁREA DE JARDÍN,
1 NIVEL	137.22	ESCALERAS, SALA DE ESPERA, ÁREA ADMINISTRATIVA, ALMACÉN, ESTÉTICA, JAULAS DE ESPERA, QUIRÓFANO, HOSPITALIZACIÓN, 02-CONSULTORIOS, ALMACÉN, COMEDOR.
TOTAL	274.44	CLÍNICA VETERINARIA , SALÓN DE CORTE Y ESTÉTICA Y ESTACIONAMIENTO PARA 04-CAJONES (1-PARA DISCAPACITADOS).

SEPTIMO. Sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es pertinente señalar, que los lineamientos generales de diseño arquitectónico y demás aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas señalan que la zona donde se encuentra éste, es clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual los lineamientos urbanísticos son como se describe a continuación:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	198.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	158.40	0.69	137.22	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	495.00	1.38	274.44	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	39.60	0.31	60.78	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	19.80	0.13	27.11	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 08- NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		2.75 METROS		SI cumple

Que, la altura de la edificación será considerada de acuerdo a lo señalado en el **artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado**, que dice: **"ARTÍCULO 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey."

De igual forma el artículo **48 del mencionado Reglamento de Zonificación**, establece: **"ARTÍCULO 48.** El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas".

OCTAVO. Del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano GARZA SADA, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con el siguiente:



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 clasificación 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

Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/21097/2023
EXP. ADM: L-000201-22

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
CLÍNICA VETERINARIA	40.00	M2	86.68	02-cajones	4- cajones (01-cajón para discapacitados)	SI cumple
SALÓN DE CORTE Y ESTÉTICA	40.00	M2	34.82	01-cajón		
REQUIERE	Total =03- CAJONES					

• **Artículo 37 del Reglamento de Zonificación citado**, refiere que: *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.*

NOVENO. Que de acuerdo a la visita de inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, inspector Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626 de fecha 08 de diciembre del 2022, se hace constar que tras de constituirme frente de predio de referencia pude constar que al mismo no se da uso alguno, la edificación se encuentra deshabilitada, no cuenta con mobiliario y tras de varias visitas no se detectó actividad alguna,... al momento no se ha iniciado con trabajo de demolición o ampliación alguno, aun no se inicia con los trabajos de remodelación interior ni se ha comenzado a habilitar la estructura que dará soporte a las áreas por ampliar, aun no se edifica la nueva escalera que dará acceso a la planta alta, así como tampoco se han generado las modificaciones a la distribución, aun no se habilita el área de jardín y no se observa material, equipo o herramienta que denote que se iniciaran los trabajos en un corto plazo,... Aun no se habilitan las áreas para estacionamiento, sobre de esta área aún existen, columnas, muros y barandales, cabe hacer la referencia de que no existen postes o algún elemento que impida el libre acceso al predio en el total del frente del mismo, en el plano no se refiere algún punto de apoyo que de estabilidad al área de ampliación en el vértice sur-ote del predio, el cual ocuparía el espacio del cajón 4.

DECIMO. 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, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 2,160.97 metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

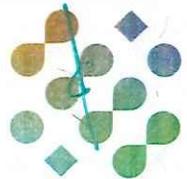
ACUERDA

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 PARA SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)**; en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] que cuenta con una superficie de **198.00** metros cuadrados.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO
2021 - 2024

SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ya que deberá solicitar la aprobación del Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: *“Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.”; y presentar el proyecto con*

7/13



ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

3572

la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; además queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALÓN DE CORTE Y ESTÉTICA).
2. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 03-tres cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 04-cuatro cajones (01-un cajón para discapacitados).

Además, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes así como el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. 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 apartado VI.
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 batería, 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 antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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.

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 Secretaria (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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

13. Deberá presentar el alineamiento vial del predio.

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

15. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, el proyecto arquitectónico 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; el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, así como la legislación aplicable, una vez que se solicite la aprobación del proyecto en particular, y cumplir con los requisitos establecidos, al solicitar las licencias de construcción y/o uso de edificación.

16. En materia de Vialidad al solicitar la Licencia de Construcción deberá cumplir con lo señalado en el oficio DPT/V/242/2022 de fecha 05 de Diciembre del 2022.

17. Al solicitar la Licencia de Construcción, en materia ambiental deberá cumplir con lo siguiente:

- Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
- En el espacio destinado a área verde, deberá 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento, y debido a que los cajones cubiertos, deberá reponer 2 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de cuotas mínimas correspondientes(de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

A) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/242/2022, de fecha 05-cinco de diciembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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

Handwritten signature and number 3573



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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la calle Sendero Sur, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Anillo Periférico, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

7) 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.

8) 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.

9) 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 ningún tipo de obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

10) El Desarrollo quedará obligado a que 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.



11) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y 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 del 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.

12) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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

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

B) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-3912/22, dentro del dictamen LTA-000150-22, de fecha 1° de diciembre del 2022, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas, canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
10. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
11. En el espacio destinado a área verde, deberá 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento, y debido a que los cajones cubiertos, deberá reponer 2 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de cuotas mínimas correspondientes(de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de



Monterrey Art. 92).

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

C) En materia de SEGURIDAD CIVIL.-

Deberá de respetar y cumplir con lo indicado en el Oficio No. SSPCDPC/D/3046/22, Tarjeta Folio No. 734/22, Expediente No. PC/282/21/24, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a 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, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 247, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior 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. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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



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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (CLÍNICA VETERINARIA, SALON DE CORTE Y ESTÉTICA)**, 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

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO

**DIRECCIÓN GENERAL SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DESARROLLO INTEGRADO COMPACTO Y EFICIENTE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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/CIOR/WIPE/MACS/CGL/lpmid

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de autorizado siendo las 13:40 horas del día 20 del mes de enero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]

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.

