



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DEL "INSTITUTO SUPERIOR DE LA COMPUTACIÓN", S.C. EN SU CARÁCTER DE TITULAR (ARRENDATARIO) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: PARICUTÍN # 390, COLONIA ROMA, MONTERREY, N. L. Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000089-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatrto de mayo de 2022-dos mil veintidós, por el C. Jorge Valle Zambrano, en representación legal de la persona moral denominada "INSTITUTO SUPERIOR DE LA COMPUTACIÓN", S. C., en su carácter de titular (Arrendatario) del predio ubicado en la AVENIDA LINCOLN N° 11,000, CIUDAD SOLIDARIDAD EN ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)87-047-001, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (EDUCATIVO) PREPARATORIA, INSTITUTO TÉCNICO Y ACADÉMICO Y UNIVERSIDAD EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TALLER MECÁNICO, GASOLINERA Y COMIDA RÁPIDA PARA LLEVAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 33,440.34 metros cuadrados, de los cuales son por desarrollar 23,165.59 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 9,140.585 metros cuadrados y se requieren regularizar 266.95 metros cuadrados, que generan una construcción total de 9,407.535 metros cuadrados.

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

RESULTANDO.

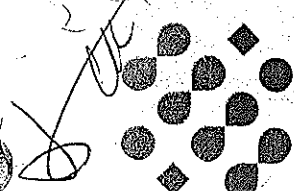
PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que "La Autoridad municipal estará facultada para denegar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa de Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de

GOBIERNO DE MONTERREY
2021 - 2024



lassanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación"

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES SEGÚN SU TIPO:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la regularización de construcción de **266.95 metros cuadrados**, por lo cual se encuentra en la categoría V. **TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria hasta 300 m2 de construcción**; por lo cual le son aplicables los requisitos del 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 (obligado), 3 (no aplica), 9, 10 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el antepenúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;

- Presenta solicitud de trámite en original, firmada por el Representante Legal, Lic. Jorge Valle Zambrano de la sociedad denominada INSTITUTO SUPERIOR DE LA COMPUTACIÓN, S. C., en el cual solicita para el predio ubicado en la Avenida Lincoln, Número 11,000, Ciudad Solidaridad en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)87-047-001, Licencia de Construcción (Regularización) y Cambio de Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida para llevar previamente autorizada; así mismo contiene la firma del Director Responsable de la Obra, el Ing. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 15, fracción I, inciso A) del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

2. Acreditar la licencia de uso de Suelo o Edificación;

- Presenta copia de Cartulina y planos de antecedente (01 de 03 al 03 de 03) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 22-veintidos días del mes de octubre 2009-dos mil nueve, bajo el número oficio 912/09-JJGG/SEDUE y Número de expediente administrativo L-724/2008, en el cual autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio ubicado Avenida Lincoln No. 11000, identificado con el número de expediente catastral 70)87-047-001 con una superficie total de terreno 33,440.40 metros cuadrados, y una construcción total de 3,119.40 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y plano de antecedente (02 de 02) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2010-dos



OFICIO No. : SEDUSO/01929/2024
EXP. ADM: L-000089-22

mil diez, bajo el número oficio **SEDUE 2403/2010** y Número de expediente administrativo **L-000276/2010**, en el cual autorizó las Licencias Municipales de Uso de Edificación y Construcción (ampliación) para Taller Mecánico con Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente Autorizados, para el predio ubicado Avenida Lincoln s/n, identificado con el número de expediente catastral **70)87-047-001**, el cual se conforma de una superficie total del predio de **33,440.340 metros cuadrados**, y con una construcción total de **3,667.45 metros cuadrados**, de los cuales **3,119.40 metros cuadrados** son autorizados y por construir **548.05 metros cuadrados**.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos de antecedente (01 de 05 al 05 de 05) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 2012-dos mil doce, bajo el número oficio **SEDUE 1040/2012** y Número de expediente administrativo **L-000008/2011**, en el cual se autorizó las Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) y Construcción (Regularización) de 01-una Tienda Departamental y 15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Taller Mecánico y uso de Suelo para Gasolinera previamente Autorizados, para el predio ubicado Avenida Lincoln, No. 11000 Poniente, identificado con el número de expediente catastral **70) 87-047-001** para el predio antes mencionado que cuenta con una a superficie a dictaminar de **23,165.21 metros cuadrados**, el proyecto se conforma de **3,667.45 metros cuadrados de área autorizada y 3,397.76 metros cuadrados** del área por regularizar.

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y planos de antecedente (01 de 02 al 02 de 02) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 11-once días del mes de julio del año 2012, bajo el número oficio **SEDUE 1704/2012** y Número de expediente administrativo **L-000150-12**, en el cual se autorizó las Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (ampliación) para Gasolinera y Local Comercial y de Servicios Agrupados, en Tienda Departamental, locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Taller Mecánico y Uso de Suelo para Gasolinera previamente Autorizados, para el predio ubicado Avenida Lincoln, No. 11000 Poniente identificado con el número de expediente catastral **70) 87-047-001** con una a superficie total de terreno de **23,165.59 metros cuadrados** de los cuales la superficie subarrendada es de **1,218.59 metros cuadrados**, el proyecto se conforma de **7,065.21 metros cuadrados autorizados, 358.845 metros cuadrados de ampliación y 35.94 metros lineales** de barda.

- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y planos de antecedente (01 de 03 al 03 de 03) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 30-treinta días del mes de Junio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el número oficio **SEDUE 5617/2017** y Número de expediente administrativo **L-000377-16**, en el cual se autorizó las Licencias Municipales de Construcción (Ampliación y Regularización) y Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) para Comida Rápida y para Llevar y Locales comerciales y de Servicios Agrupados en tienda departamental, locales comerciales y de servicios agrupados, taller mecánico y Gasolinera previamente autorizada, en el predio ubicado Avenida Lincoln, No. 11000 Ciudad Solidaridad, identificado con el número de expediente catastral **70) 87-047-001** con una a superficie total de terreno de **33,440.340 metros cuadrados de los cuales 23,165.59 metros cuadrados** son por desarrollar, con una construcción total de **8,971.635 metros cuadrados**, de los cuales **7,424.055 metros cuadrados** son autorizados, **1,419.36 metros cuadrados** son por regularizar y **128.22 metros cuadrados** son por construir.

- Presenta copia simple de Instructivo y planos de antecedente (01 de 02 al 02 de 02) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2020, bajo el número oficio **SEDUE 13176/2020** y Número de expediente administrativo **L-000003-19**, en el cual se autorizó la Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Local comercial y de Servicios Agrupados en tienda departamental, taller mecánico y Gasolinera previamente autorizada, en el predio ubicado en Avenida Lincoln, No. 11000 Ciudad Solidaridad, identificado con el número de expediente catastral **70) 87-047-001** con una a superficie total de terreno de **33,440.340 metros cuadrados de los cuales solamente se utilizaron 23,165.59 metros cuadrados** a desarrollar y cuenta con una construcción de **168.95 metros cuadrados** por regularizar, de los cuales **8,971.635 metros cuadrados** son autorizados, con una construcción total de **9,140.585 metros cuadrados**.

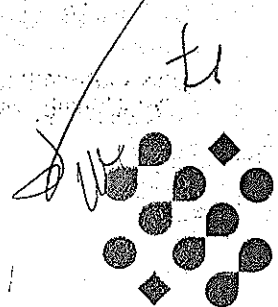
3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

3/21

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

14076

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- No aplica este requisito.

4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra

• Presenta **03-tres juegos de Planos oficiales** (01 de 02 al 02 de 02) correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Regularización) y Cambio de Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida rápida para llevar previamente autorizada, ubicado en la Avenida Lincoln No. 11000 poniente, Ciudad Solidaridad en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 87-047-001; el cual contiene plantas arquitectónicas, planta conjunto, 02-dos elevaciones, 02-dos cortes, planta de localización, cuadro de áreas.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y acreditar el interés que le asiste

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 12,446-doce mil cuatrocientos cuarenta y seis** en la Ciudad de Monterrey, Capital del estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de junio del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, la cual contiene la **Transmisión de Propiedad de un Bien Inmueble, en Ejecución Parcial de Fideicomiso, a favor de la empresa denominada "MEDISOL", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como Adquiriente. Respecto al Inmueble identificado con el número catastral 70)87-047-001, con una **superficie total de 28,770.67- veintiocho mil setecientos setenta metros sesenta y siete decímetros cuadrados**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 11,353, volumen 264, libro 443, sección Propiedad Monterrey, de fecha 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2006-dos mil seis.

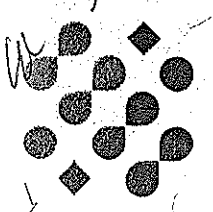
• Presenta copia simple de **Acta Notariada con Número 110,047- ciento diez mil cuarenta y siete** en la Ciudad de Monterrey, Capital de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el primer distrito del Estado, mediante la cual se describe el siguiente inmueble: "Lote de terreno ubicado en Avenida Abraham Lincoln número 11,000-once mil Poniente, Colonia Solidaridad de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie total de 33,440.340-treinta y tres mil cuatrocientos cuarenta metros trescientos cuarenta decímetros cuadrados. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 3,072, volumen 101, libro 62, sección Auxiliar, unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós días del mes de junio de año 2009-dos mil nueve.

• Presenta copia simple de **Certificado de Libertad de Gravámenes** de fecha diciembre del año 2010-dosmil diez, en el cual el Licenciado Jorge Narciso Velazco Arreguin, Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Distrital, **certifica que la propiedad inscrita a favor de "MEDISOL" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE no presenta Hipoteca** y siendo las características de dicha propiedad las siguientes: Lote de terreno ubicado en Avenida Abraham Lincoln Número 11,000-once mil Poniente, Colonia Solidaridad de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie total de 33,440.340 m2- treinta y tres mil cuatrocientos cuarenta metros trescientos cuarenta decímetros cuadrados.

• Presenta copia simple de **Contrato de Arrendamiento** en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año de 2019-dos mil diecinueve, referente al Arrendamiento celebrado **por una parte MEDISOL, S.A. de C.V.**, representada por el Ing. Hugo Ismael Chapa Gamboa a quien en lo sucesivo se le denominara "**la Arrendadora**" y por la **otra parte el INSTITUTO SUPERIOR DE COMPUTACIÓN, S.C.**; representada por el señor Mario Eduardo Valle Zambrano, en su carácter de "**La Arrendataria**" con la comparecencia del señor Jorge Valle Zambrano por sus propios derechos en su carácter del "El Fidor" mediante el cual se concede en arrendamiento la **unidad privativa del Centro comercial "Altea Lincoln"** ubicado en Av. Abraham Lincoln, numero 11,000 esquina Luis Donado Colosio, Ciudad Solidaridad en Monterrey Nuevo León, en específico el **Local identificado como SA-01 Plata Baja cuya superficie aproximadamente es de 543.77 m2**. La vigencia del arrendamiento será por el término de 02-dos años, contados a partir de la fecha de entrega del local; las partes acuerdan prorrogarse hasta en 02-dos ocasiones, por el plazo de 05-cinco años cada prorroga.



- Presenta copia simple de Acta de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se hace referencia a **Prórroga de Contrato de Arrendamiento** firmado en fecha 09-nueve días del mes de septiembre del 2019-dos mil diecinueve celebrado entre MEDISOL, S.A. DE C.V., en su carácter de "La Arrendadora" e INSTITUTO SUPERIOR DE COMPUTACIÓN S.C., en su carácter de "La Arrendataria", en específicos a la Clausura Segunda (Duración), en términos de la presente, haciendo mención que se encuentra ejerciendo su derecho en tiempo y forma de la **primera prórroga de 5 (cinco)**. Se entiende que la vigencia original de 02(dos) años, comprende el periodo de 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve al 26-veintiseis días del mes septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, por lo tanto, la primera prórroga cubre el periodo del 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno al 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2026-dos mil veintiséis. Firman en representación de la sociedad denominada MEDISOL, S.A. DE C.V. la Licenciada Dulce Berenice Bermejo Licea y el Contador Público Juan Francisco Cáceres Villarreal, por parte de la sociedad denominada INSTITUTO DE COMPUTACION S.C. el señor Mario Eduardo Valle Zambrano.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 12,216-doce mil doscientos dieciséis, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27-veintisiete días del mes de diciembre del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado. Relativo a la **constitución de la sociedad** con denominación "MEDISOL" que irá siempre seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus siglas **S.A. DE C.V.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 97515*1 de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2006-dos mil seis.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 16,506-dieciséis mil quinientos seis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 28-veintiocho días del mes de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito, mediante la cual compareció el señor don Francisco Antonio González Sánchez en representación en la Sociedad denominada "MEDISOL", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; que ocurre a **otorgar Poder General Limitado Revocable para Pleitos y Cobranzas, Poder General Revocable para Actos de Administración, Poder General Revocable Cambiario y Poder Revocable para sustituir o delegar a favor del Ingeniero HUGO ISMAEL CHAPA GAMBOA.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico número 97515*1 de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 25,828-veinticinco mil ochocientos veintiocho en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 26-veintiséis días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito, mediante la cual compareció el señor Ingeniero Hugo Ismael Chapa Gamboa en representación en la Sociedad denominada "MEDISOL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que ocurre a **otorga Poder General Revocable para actos de Administración a favor de las licenciadas DULCE BERENICE BERMEJO LICEA, YADIRA CARRANZA MARTÍNEZ, MAYTE BERENICE RUVALCABA GARCIA, DULCE MARIA NAVA VASQUEZ** y el contador Público **JUAN FRANCISCO CACERES VILLARREAL.** Inscrita ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico Número 97515, de fecha 09-nueve días del mes de junio del año 2021-dos mil veinte uno.
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 2,814-dos mil ochocientos catorce en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de agosto de 1986-mil novecientos ochenta y seis, ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público con ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 63-sesenta y tres. A fin de **constituir una Sociedad Civil** de tipo profesional la cual se denominará **INSTITUTO SUPERIOR DE COMPUTACIÓN** nombre que irá seguido de las palabras **SOCIEDAD CIVIL** o de sus iniciales **S.C.** Inscrita ante el Registro Público y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Número 35, Volumen 26, Libro 1, Sección III ASOCIACIÓN CIVIL, de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 1987-mil novecientos ochenta y siete.



• Presenta copia simple de **Escritura Pública número 810**-ochocientos diez, a los 18-dieciocho días del mes de abril del año 1990-mil novecientos noventa, ante la fe del Licenciado Esteban González Ardines, Titular de la Notaría Pública número 21, con ejercicio en este Municipio, mediante el cual se designa como **APODERADO GENERAL** de la sociedad al señor Ingeniero **JORGE VALLE ZAMBRANO** con facultades y poderes, Poder General para Actos Administrativos y Poder para Actos de Dominio. Inscrita ante el Registro Público y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Número 85, Volumen 29, Libro 2, Sección III ASOCIACIÓN CIVIL, de fecha 25-veinticinco días del mes de abril del año 1990-mil novecientos noventa.

• Presenta **carta poder** simple de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual el C. **Jorge Valle Zambrano** en su carácter de Apoderado Legal de la Arrendataria, la sociedad denominada **INSTITUTO SUPERIOR DE COMPUTACIÓN, S.C.** titular del predio ubicado en la Avenida Lincoln No. 11000 poniente, Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)87-047-001; mediante la cual **otorga poder a favor del C. [REDACTED]** para que a su nombre gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para Licencia de Construcción y cambio de Uso de Edificación (Regularización); nombrando como Testigos al C. [REDACTED]

• Presenta **copia de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Hugo Ismael Chapa Gamboa (Apoderado Legal de la sociedad MEDISOL S.A. DE C.V.) con número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia de Pasaporte** de los Estados Unidos Mexicanos de la C. Dulce Berenice Bermejo Licea (Apoderada de la sociedad MEDISOL S.A. DE C.V.) identificado con el Número [REDACTED]

• Presenta **copia simple de Pasaporte** de los Estados Unidos Mexicanos del C. Juan Francisco Cáceres Villarreal (Apoderado de la sociedad MEDISOL S.A. DE C.V.) identificado con el Número [REDACTED]

• Presenta **copia de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yadira Carranza Martínez (Apoderada de la sociedad MEDISOL S.A. DE C.V.) con número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Mayte Berenice Ruvalcaba García (Apoderada de la sociedad MEDISOL S.A. DE C.V.) con número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia simple de identificación oficial** emitida por Instituto Nacional Electoral del C. Mario Eduardo Valle Zambrano (Apoderado de la sociedad denominada INSTITUTO SUPERIOR DE LA COMPUTACIÓN, S.C.) con número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia simple de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Jorge Valle Zambrano (Apoderado de la sociedad INSTITUTO SUPERIOR DE COMPUTACIÓN, S.C.) número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia simple de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] (Gestor) número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia simple de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] (Testigo) con número de identificación [REDACTED]

• Presenta **copia simple de identificación oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de C. [REDACTED] (Testigo) con número de identificación [REDACTED]

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado.

• Presenta copia simple de pago con número de folio 363R-3596 de fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, relativo al pago del predial 2023, para la solicitud de autorización de la Licencia de Construcción (regularización) y Cambio de Uso de Edificación (regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida para llevar previamente autorizada, ubicado en la Avenida Lincoln Número 11000 Poniente, Ciudad Solidaridad en Monterrey, Nuevo León en un



predio identificado con el número de expediente catastral 87-047-001.

7. Alineamiento vial.

• Presenta **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo **TV-000050/19** de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2019-dos mil veintinueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, Número 11,000, Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **70] 87-047-001**, en el cual se indica que **"Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio"**. Es importante mencionar que para la Avenida Abraham Lincoln deberá respetar un ancho total de 62.50 metros, 31.25 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados, para la Avenida Luis Donald Colosio deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados, y respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas.

8. Dictamen de proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios

• Presenta copia dictamen en materia de seguridad de fecha 21-veintiun días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, Oficio No. **DPCE-SAP-AR-205-2002**, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, para la emisión de recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de protección Civil, para el PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE UNIVERSIDAD INSUCO CAMPUS CUMBRES, ubicado en Avenida Abraham Lincoln No. 11000 poniente, Colonia Solidaridad, Monterrey, N.L. expediente catastral 87-047-001.

• Presenta copia simple de **Plan de Contingencias** de fecha 07-siete días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, con Oficio Número **DPCE-SAP-0111-2022**, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual se determina que cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número **DPCE-CAE-PI-06904-2022**. Exhortándolos a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia; así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por ésta H. Dependencia Estatal de Protección Civil.

• Presenta copia de dictamen en materia de seguridad de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, registro catastral 87-047-011 emitido por la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el folio **IR22-542**, contiene el proyecto de Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida para llevar previamente autorizada, ubicado en la Avenida Lincoln No. 11000 poniente, Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

9. Estudio de impacto vial

• No aplica, debido a que el trámite en cuestión es Licencia de Construcción (Regularización) y Cambio de Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Tecnológicos y Universidades e Instituto Técnico y Académicos en local comercial previamente autorizado con una superficie a analizar de 543.77 metros cuadrados; requiriendo el proyecto presentado 7 cajones de estacionamiento por lo que, al no requerir una cantidad mayor a 15 cajones de estacionamiento, no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

10. Presentar estudio de Revisión Estructural del Inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este Reglamento.

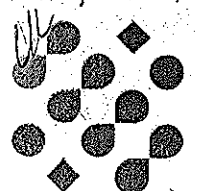
3021 - 2024

7/21

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

14078

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



• Presenta estudio Estructural signado por la Arq. [REDACTED] de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en Ave. Lincoln Número 11000, Colonia Solidaridad, Monterrey, Nuevo León, expediente catastral 70) 83-047-001; para Regularización, Losa de Entrepiso (Mezzanine) en Edificación de 2 niveles: Aulas Escolares de Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad y 04-cuatro planos estructurales signados por el Ing [REDACTED] López y anexa copia simple de cédula profesional Número [REDACTED]

• Presenta carta de responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, elaborada por la Arq. [REDACTED], con cédula profesional No. [REDACTED] en la cual manifiesta ser Asesor en Seguridad Estructural para la Licencia de Construcción para Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida para llevar previamente autorizada, ubicado en la Avenida Lincoln No. 11000 poniente, Ciudad Solidaridad en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)87-047-001.

B) Requisitos para el trámite de licencia municipal del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones 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 y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos a lo indicado en el apartado II. de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numerales 5,4,10,2,6.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

Este requisito se cumple o se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 2.

V. Pagar los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3010000068955 de fecha 04-cuatro días del mes de mayo de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite.

Así mismo, deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

C) Requisitos para el trámite de licencia municipal de Uso de Edificación, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León (artículo 325).

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325, señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia Municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":



- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
 - II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
 - III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
 - IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
 - V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 5, 5, 4, 1, 4, inciso B) fracciones I, II, V, respectivamente, de la presente.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

De acuerdo con la solicitud presentada y de acuerdo a la verificación ocular, el giro solicitado de Preparatoria, Tecnológicos y Universidades e Instituto Técnico y Académico se encuentra funcionando por lo que, corresponde a una Licencia de cambio de Uso de Edificación (Regularización), además de no encontrarse en los supuestos a que hace referencia el artículo citado, ya que el proyecto de la presente solicitud, requiere solamente de 7 cajones de estacionamiento, cantidad menor a la de los 24 cajones de estacionamiento que menciona dicho artículo, por lo que no le aplica presentar el estudio de movilidad.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3010000068955 de fecha 04-cuatro días del mes de mayo de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente a Inicio de trámite.

Así mismo, deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

D) Requisitos para el trámite de licencia municipal de Uso de Edificación, de acuerdo a Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León. (artículo 162).

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el 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 su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);
- IX. Alineamiento Vial
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico.
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente.
- XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 1, 5, 5, 6, (4, 2), 7, 10, 8, inciso B) fracción V, inciso C) fracción VII. respectivamente, de la presente resolución.

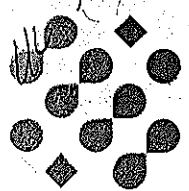
VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

Presenta 03-tres fotos exteriores a blanco y negro, 02-dos fotografías exteriores a color y 06-seis fotos interiores a color del predio.

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

9/21

14079



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

No aplica, para el predio en cuestión, por no encontrarse en los supuestos descritos.

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

No aplica, para el predio en cuestión ya que no se encuentra en ese supuesto.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

Presenta **Ficha Ambiental** de fecha de recibido 21-veintiun días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, ante la entonces Dirección de Ecología para el predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, Número 11,000, Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; identificado con el número de expediente catastral 70) 87-047-001 para el giro Preparatoria, Tecnológico, Universidades, Institutos Técnicos y Académicos.

11. Otros Documentos.

- Presenta **comprobante para oír y recibir notificaciones** correspondientes al recibo de facturación, expedido por la **CFE-Comisión Federal de Electricidad**, periodo de facturación del 30-treinta días del mes de abril al 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección en Calle Paricutin, Número 390, Colonia Roma en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Oficio en repuesta a escrito** presentado ante **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente del Estado**, con Oficio No. 0192/IA/23 emitido en fecha 19-diecinove días del mes de enero del 2023-dos mil veintitrés, en el cual se concluye que "el proyecto no requiere autorización en materia de impacto ambiental por paré de esa autoridad estatal".
- Presenta **carta de responsiva** de fecha enero del año 2024-dos mil veinticuatro en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, elaborada por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED] en la cual manifiesta ser el **Director Responsable de Obra** para la Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida para llevar previamente autorizada, ubicado en la Avenida Lincoln No. 11000 poniente, Ciudad Solidaridad en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70)87-047-001.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 325 fracciones I a VII, 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 319 fracciones I a XI, 323, 325 fracciones I a



OFICIO No. : SEDUSO/01929/2024
EXP. ADM: L-000089-22

VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 9 fracción I, punto 2 inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, 81, 139, 156, 158, 159, 160, y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción IX, 42, 67, 94, 123, 124 fracción I y II, 125, 126 fracciones I a V, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO 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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, dando frente a la Avenida Lincoln, que es identificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para **SERVICIO: 3.18.4 PREPARATORIA, 3.18.6 INSTITUTO TÉCNICO Y ACADÉMICO, 3.18.7 UNIVERSIDAD**, son considerados como **PERMITIDOS**.

Considerando lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el inmueble en cuestión cuenta ya con Uso de Suelo para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL TALLER MECÁNICO, GASOLINERA Y COMIDA RÁPIDA PARA LLEVAR, por lo que, cuenta ya con autorización de uso de suelo, de acuerdo a los expedientes administrativos que fueran descritos en el apartado de antecedentes;** lo cual le genera un derecho adquirido reconocido a su favor, que quedó consagrado a través de las mismas y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTÍCULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, por lo que, en esos términos y en respeto a su derecho adquirido, se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA:

En fecha de 10-diez días del mes de marzo del año 2022, dos mil veintidós, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible lleva a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la avenida Lincoln No 11000 Ciudad Solidaridad, en el municipio de Monterrey, Nuevo León y al momento de la inspección pudo constar los siguientes puntos:

- Punto número 1.- "El local específico del conjunto de planos corresponde a un inmueble con uso de instituto".
- Punto número 2.- "No se detectan diferencias significativas".
- Punto número 3.- "Cuenta con cajones de estacionamiento en plaza comercial".
- Punto número 4.- "Se anexa documento".
- Punto número 5.- "Se anexa reporte".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS:

Datos de Construcción:

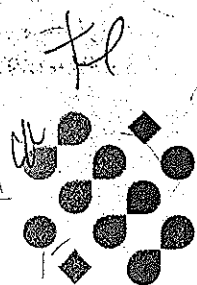
M2 autorizados	9,140.585 m ²
M2 por regularizar	266.95 m ²
M2 de Construcción total:	9,407.535 m ²
Estacionamiento	382-trescientos ochenta y dos cajones

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

11/21

14080

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Datos de Uso de Edificación:

M2 autorizados: 9,140.585 m2
 M2 de Edificación Total: 810.72 m2
 No. de cajones de estacionamiento 382-trescientos ochenta y dos cajones

CUADRO DE ÁREAS:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES
SOTANO	228.80	0.00	228.80
PLANTA BAJA	8,807.205	0.00	8,807.205
MEZZANINE	0.00	266.95	266.95
1° NIVEL	104.58	0.00	104.58
Total	9,140.585	266.95	9,407.535
	Electra (891.32) Farmacia (479.55 M2) Waldos (903.02 m2) Casa de Empeño (439.63 m2) Restaurante KFC (405.88 M2) Taller Mecánico (548.05 m2) 09-locales comerciales (691.22) Ampliación Hemsa (640.83 m2) Tienda de computo (436.35 m2) 06-locales comerciales (1085.59m2) Gasolinera y local (358.845 m2) Comida rápida y para llevar (128.22m2) 05 Locales comerciales y de servicios agrupados (1,419.36 M2) Local comercial y de servicios agrupados (168.95 M2) Estacionamiento descubierto con capacidad para 382-cajones	Preparatoria, Instituto, Universidad (Planta Baja 543.77 m2 Autorizados y MEZZANINE a Regularizar 266.95 m2) total 810.72 m2.	

QUINTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

De acuerdo al antecedente emitido por la antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 06-seis del mes de febrero del año 2020-dos mil veinte, número de expediente L-000003-2019, número de oficio SEDUE 13176/2020 en el cual indica que se aprueban los lineamientos urbanos que le fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en donde de acuerdo a dicho antecedente el predio fue clasificado en una Zona como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, con una superficie total de terreno de 33,440.340 metros cuadrados, de los cuales son **analizados con la superficie a desarrollar de 23,165.59 metros cuadrados**; por lo cual le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Superficie a desarrollar: 23,165.59 m2					
Lineamientos Urbanísticos	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF.	M2	COEF.	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	16,215.91	0.38	8,807.205	cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	231,655.90	0.40	9,407.53	cumple
ÁREA LIBRE	0.30	6,949.68	0.62	14,358.39	cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	3,474.84	0.24	5,505.19	cumple

SEXTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.18.4 Preparatoria	1 cajón	70 m2	128.63 m2 por regularizar	02-Cajones	382-CAJONES (07-cajones requeridos para el proyecto presentado, 18-cajones para discapacitados, 281-cajones requeridos por antecedente L-000003-19))	OPINIÓN SI CUMPLE
3.18.6 Instituto Técnico y Académico	1 cajón	70 m2	174.66 m2 por regularizar	02- Cajones		
3.18.7 Universidad	1 cajón	30 m2	63.54 m2 por regularizar	02- Cajones		
3.9.4 Oficina	1 cajón	45 m2	18.08 m2 por regularizar	01- Cajón		
REQUIERE UN TOTAL			07-CAJONES			

*Siempre y cuando en el proyecto de construcción presentado, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificándose la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

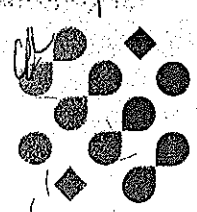
De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en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

13/21

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

14081

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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-000089-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, **Alineamiento Vial** el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000050-19 en fecha veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la calle Avenida Lincoln No. 11000, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)87-047-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad para la Avenida Lincoln SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante mencionar que para la Avenida Abraham Lincoln deberá respetar un ancho total de 62.50 metros, 31.25 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados, para la Avenida Luis Donald Colosio deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados, respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas.

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 es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (EDUCATIVO) PREPARATORIA, INSTITUTO TÉCNICO Y ACADÉMICO Y UNIVERSIDAD EN LOCALES COMERCIALES Y/DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TALLER MECÁNICO, GASOLINERA Y COMIDA RÁPIDA PARA LLEVAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble que nos ocupa; 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO (EDUCATIVO) PREPARATORIA, INSTITUTO TÉCNICO Y ACADÉMICO Y UNIVERSIDAD EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TALLER MECÁNICO, GASOLINERA Y COMIDA RÁPIDA PARA LLEVAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; en el inmueble ubicado en la AVENIDA LINCOLN N° 11,000, CIUDAD SOLIDARIDAD EN ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)87-047-001, el cual cuenta con superficie total de 33,440.34 metros cuadrados, de los cuales son por desarrollar 23,165.59 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 9,140.585 metros cuadrados, y se autoriza la regularización de 266.95 metros cuadrados, que generan un total de 9,407.535 metros cuadrados de construcción.

SEGUNDO. El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

A. En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 y 2 de 2) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIO (PARA PREPARATORIA, TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDADES E INSTITUTO TECNICO Y ACADEMICOS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TALLER MECANICO, GASOLINERA Y COMIDA RAPIDA PARA LLEVAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS).**



- a) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 382-trescientos ochenta y dos cajones.
- 4. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- 5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- 6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- 7. 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 y/ o Municipal, 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.
- 8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- 9. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
- 10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- 11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- 13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- 14. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
- 15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
- 16. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
- 17. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- 18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
- 19. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
- 20. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- 21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- 23. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

B. Deberá cumplir a lo señalado por la Dirección para un Desarrollo Verde, mediante el oficio N° DGDV-0428/23, dentro del dictamen LTA-15-23 de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, por el cual emite Lineamientos en Materia Ambiental en el cual se refiere lo siguiente:

Generales:

- 1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de

15/21



- barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental del Estado NAE-EMSDS-002-2019. NAE).
2. Cuenta con oficio de parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado donde menciona que el proyecto no requiere autorización en materia de impacto ambiental (Of. Num. 0192/IA/23).
 3. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental **Ruido y/o Vibraciones**

5. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.



- 20. 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.
- 21. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 400-cuatrocientos árboles de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art-206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 216-doscientos dieciséis árboles), por lo que deberá de arborizar en total la cantidad de 616-seiscientos dieciséis árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 25. 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.
- 26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

C. En cuanto a **Vialidad**, deberá respetar lo señalado en el **oficio DPT/V/161/2022-** de fecha 03-tres días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría**, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

1) El Proyecto presenta un antecedente autorizado bajo la Licencia L-003/19 de fecha 6 de febrero del 2020. Con respeto al antecedente, la presente propuesta respeta las áreas viales aprobadas (accesos, pasillos de circulación, cajones de estacionamiento). En cuanto al alineamiento vial, las edificaciones que tienen afectación vial se encuentran dentro del mencionado antecedente autorizado; no se su construcción. La presente revisión considera solo la ampliación de un mezzanine de 266.95 m2 sobre construcción existente sin alterar áreas viales ni alineamientos viales. Por lo anterior, se condiciona a respetar las siguientes obligaciones.

2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

1. Para la avenida Lincoln se prevé un ancho total de 62.50 metros, 31.25 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.

2. Para la avenida Luis Donaldo Colosio deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.

3. Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas.
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3) El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Abraham Lincoln y por la avenida Luis D. Colosio, las cuales están previstas dentro del plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 de Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

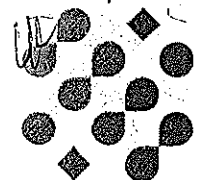
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas dos vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleva a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía

17/21

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

14083

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



pública.

4) 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.

5) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento

para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberá 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.

6) 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 rampa 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.

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

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

9) 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.

10) La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

Deberá tomar en cuenta en su diseño que 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.

D. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que, mediante oficio DPT/E/002/ENERO/2023, emite opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:

Mediante oficio número de fecha 30-treinta días de enero del 2023-dos mil veintitrés realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme al reporte de revisión Estructural presentada por el solicitante, en el cual se hace responsable la Arq. María Guadalupe Ayala López, plano del proyecto presentado, el cual es factible desde el punto de vista estructural.

➤ Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

➤ Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

➤ Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

E. DICTAMENES EXTERNOS

• Debe respetar y dar cumplimiento a lo señalado mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-205-2022** de fecha 21-veintiún días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, **Dirección de Protección Civil Municipal**, emite medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil de Nuevo León para el Proyecto de Regularización de Construcción de Universidad Insuco Campus Cumbres, ubicada en Avenida Abraham Lincoln No. 11000 Poniente, Colonia Solidaridad, Monterrey, Nuevo León; expediente catastral 87-047-001.

• Deberá respetar y cumplir con el Plan de Contingencias de fecha 07-siete días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, emitido mediante Oficio Número **DPCE-SAP-0111-2022**, por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante el cual se determina que cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número **DPCE-CAE-PI-06904-2022**. Exhortándolos a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia; así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por ésta H. Dependencia Estatal de Protección Civil.

• Debe cumplir en materia de seguridad de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, con número de Folio **IR22-542**, respecto al inmueble con registro catastral 87-047-001, emitido por la **Dirección de**

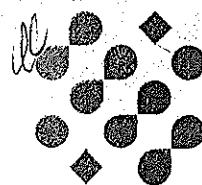


19/21

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

14084

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., por el que señala lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, contiene el proyecto de Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Preparatoria, Instituto Técnico y Universidad en Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Taller Mecánico, Gasolinera y Comida para llevar previamente autorizada, ubicado en la Avenida Lincoln No. 11000 poniente, Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 del procedimiento administrativo correspondiente.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. De conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO. 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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

OCTAVO. 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 afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, 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.

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



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
**Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO No.: SEDUSO/01929/2024
EXP: ADM: L-000089-22

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

DECIMO PRIMERO. Expídanse las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA PREPARATORIA, INSTITUTO TÉCNICO Y ACADÉMICO Y UNIVERSIDAD EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TALLER

MECÁNICO, GASOLINERA Y COMIDA RÁPIDA PARA LLEVAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS; 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 C. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaría 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

LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

NDMM/MACS/Algl/Lomd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Apoderado siéndole las 1.5 horas del día 17 del mes de Mayo del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Vanessa Jida Steele Salinas
No. DE GAFETE 214303

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

FIRMA [Signature]

FIRMA [REDACTED]

