



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/01093/2024
EXP. ADM: L-00212-22

INSTRUCTIVO

C.C. [REDACTED]

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

**EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número L-000212-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-000212-22, formado con motivo de la solicitud presentada por los [REDACTED] propietarios del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 336.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. 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 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley, artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

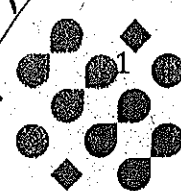
SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. **Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño y licencia de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311, fracciones I, II y III, así como los artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

- a) Solicitud correspondiente.

12248

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Tienda de Conveniencia, firmada por los [redacted] 1 como propietarios del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 ubicado en la [redacted] 2 en Monterrey Nuevo León.

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

b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta Escritura Pública Número 26,694-veintiséis mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 29-veintinueve de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, a favor de loa C.C. [redacted] 1 documento registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [redacted] 4 de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete.
- Presenta copia simple del escrito de solicitud de Acta Aclaratoria, sobre la superficie del predio ubicado en la [redacted] 2 del Municipio de Monterrey, Nuevo León., quedando una superficie total de 336.00 metros cuadrados, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado José Javier Leal-Villarreal, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, asentada en el Acta Fuera de Protocolo número 111/4591/22, de fecha 04-cuatro de octubre del 2022-dos mil veintidós. Documentación presentada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León y registrada bajo el Número 6414, Volumen 127, Libro 129, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple del recibo de pago con número de folio 3170000028581, de fecha 02-dos de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por concepto de derechos municipales, ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos, por la cantidad de \$2,963.56, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.



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

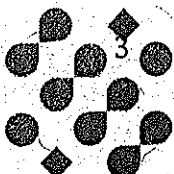
c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta Carta Poder Simple, mediante la cual los [redacted] Garibay Arrambide, como propietarios del predio ubicado en la [redacted] [redacted] identificado con el número de expediente catastral [redacted] otorgan poder a favor del C. [redacted] y como testigos, los [redacted]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. [redacted] con número de identificación [redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [redacted] identificado con número [redacted] (propietaria).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [redacted] con número [redacted] (Gestor).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [redacted] con número de identificación [redacted]. (Testigo).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [redacted] con número [redacted] (Testigo).

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

d) Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta (3) juegos de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de Conveniencia) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
- Presenta pago de derechos por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, con folio: 3170000028581 de fecha 02-dos de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por la cantidad de \$2963.56, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.



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

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso d), II, inciso d) y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en concordancia con los diversos artículos 160 Bis, fracción V y IX, y 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

e) Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo: Tienda de Conveniencia, para el predio identificado con el expediente catastral 3
- Presenta (3) juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de Conveniencia) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso e), II, inciso e) y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

f) Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- No aplica debido a que el requerimiento de cajones es menor a 50.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

g) Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.



OFICIO No. SEDUSO/01093/2024
EXP. ADM: L-00212-22

- Presenta copia de recibo con Folio 314 A -1380 de fecha 13-trece de enero de 2023-dos mil veintitrés, relativo al pago del impuesto predial 2023 correspondiente a los 06-seis bimestres, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

- Presenta copia de Ficha Ambiental Ficha ambiental con sello de recibido por la Dirección para la Atención del Cambio Climático, en fecha 23-veintitrés de febrero de 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicados en la [redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted]

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- h) **Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.**

- Presenta estudio Hidrológico de fecha septiembre del 2022 con carta responsiva firmada por el Ing: [redacted] con cédula profesional número [redacted] en fecha 18-dieciocho de abril de 2023-dos mil veintitrés.

Lo anterior, conforme al artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

- i) **Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

Conforme a lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

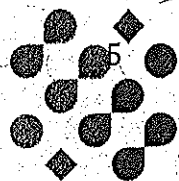
- j) **Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

De conformidad con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

Z



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

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**
- V. Presentar plano de localización del predio**
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), d), e), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León,

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

Presenta 4-cuatro fotografías interiores y 4-cuatro fotografías exteriores del predio, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 160-Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

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

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

3. Otros documentos.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección calle Ignacio Zaragoza, número 1000, Centro de Monterrey N.L., expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. en fecha de mes facturado octubre del 2022.



- Anexa copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000445-22 de fecha 12-dos de septiembre de 2022-dos mil veintidós.
- Allega cd con el proyecto en digital.

4. Antecedentes.

- Presenta copia de plano registrado por la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, de fecha 30-treinta de abril de 1998-mil novecientos ochenta y ocho, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la avenida Río Nazas, sin número, colonia Altamira, en Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, 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 la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a III, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 36, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS, 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al 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 URBANO LÁZARO CÁRDENAS**, dando frente a la [REDACTED] clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA**, se considera como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un

predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, tal como se expone enseguida:

"Artículo 310. La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. La factibilidad de uso de suelo:

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

II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

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

TERCERO. Verificación ocular.

De acuerdo a **Verificación Ocular** realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de Gafete 66626, en fecha 07-siete de diciembre de 2022-dos mil veintidós, según el acta correspondiente, se hizo constar lo que sigue:

"Que tras constituirme frente del predio de referencia pude constar que al mismo no se da uso alguno, se encuentra cerrado, deshabitado y en el mismo no se realiza trabajo de construcción, demolición o remodelación alguno.

[...]

Se pudo constar que la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m² de construcción, niveles, accesos, áreas libres, de estacionamiento, no se da uso a la propiedad, pero la distribución encontrada si corresponde a lo presentado.

[...]

No están delimitados los cajones de estacionamiento, pero si existen los espacios para habilitarlos y darles el uso..."

CUARTO. 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.

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo



OFICIO No. SEDUSO/01093/2024
EXP. ADM: L-00212-22

dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **CBI-CORREDOR-DE BAJO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 20-032-005, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	336.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	268.80	0.75	251.04	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	840.00	1.79	603.65	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	67-20	0.25	84.96	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	33.60	**REALIZO COMPENSACIÓN		SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	08- NIVELES		2-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*7.80 METROS		SI cumple

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

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

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



* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1500/2023, de fecha 13-trece de junio del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de la planta baja con una variación de 4.00-cuatro metros a 7.80-siete punto ochenta metros altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, y Licencia de Uso de Suelo para Tienda de Conveniencia, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-000212-22."

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

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que éste cumple con la altura permitida en la zona, de acuerdo a la ubicación del inmueble.

**De acuerdo a lo establecido en el artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En el caso de no poder cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey".

Para acreditar la antigüedad, el interesado anexó copia de Historial de la construcción, certificado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante oficio identificado con el folio 22C0021006-2022, y de acuerdo con sus antecedentes catastrales, por medio de un plano se dio de alta una construcción de 616.01 metros cuadrados, misma construcción que figura registrada al día 30-treinta de abril de 1998-mil novecientos noventa y ocho, en el Sistema de Gestión Catastral del Estado; esto como prueba de la antigüedad de la construcción.

Por otra parte, realizó una compensación de árboles, esto lo justifica ya que presenta factura con folio 11058 de fecha 05-cinco de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, que avala la compra de 01-un árbol nativo de 3" de diámetro. Lo anterior de acuerdo a evaluación de la Dirección General para un Desarrollo Verde mediante oficio No. DGDV-151/22, de fecha 19-diecinueve de julio de 2023-dos mil veintitrés.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS.

En cumplimiento al requisito establecido en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el proyecto presentado dentro del expediente administrativo L-000212-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:



CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	337.11	ACCESO AL ESTACIONAMIENTO PARA 3-TRES CAJONES, ADMINISTRACIÓN, 2-DOS MEDIOS BAÑOS, ARCHIVO MUERTO Y ÁREA DE EMPLEADOS
PLANTA BAJA	15.50	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 3-TRES CAJONES (1-UN CAJÓN PARA DISCAPACITADOS), VIGILANCIA, ÁREA DE CAJAS, ATENCIÓN AL CLIENTE Y PAQUETERÍA, ÁREA DE VENTAS, 1-UN MEDIO BAÑO, Y CÁMARA DE REFRIGERACIÓN.
1ER NIVEL	251.04	CUBIERTA DE PLANTA BAJA
TOTAL	603.65	TIENDA DE CONVENIENCIA CON ESTACIONAMIENTO PARA 6-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (1-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS).

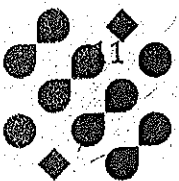
SEXTO.- ESTACIONAMIENTO.

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Tienda de Conveniencia	1-un cajón por cada 15.00 m2	65.94 M2/15.00M2= 4-CAJONES	6-cajones (1-un cajón para personas con capacidades diferentes y cajón para área de bicicletas)	SI CUMPLE
Oficina Administrativa	1-un cajón por cada 30.00 m2	18.66 M2/30.00M2= 1-CAJON		
TOTAL		05-CAJONES		

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

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



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..."

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-000212-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000445-22, en fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] en este municipio, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. Deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

OCTAVO. Opiniones Técnicas:

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

- Oficio No. DGDV-1072/23, dentro del dictamen número LTA-74-23, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Tienda de Conveniencia dentro del expediente administrativo L-000212-2022, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] de este municipio, identificado con el expediente catastral [REDACTED], mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT—1994).
2. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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.



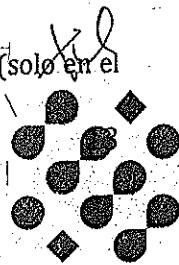
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales 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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
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 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán techados, deberá reponer 3-árboles nativos de 3" de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de una cuota de salario mínimo 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 y 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.

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

- Oficio número **DPT/V/129/2023**, de fecha 22-veintidós de junio de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la [REDACTED] deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).



- 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 Parcial 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. Para cajones paralelos al pasillo de circulación deberán tener una dimensión de 2.70 x 6.00 metros por lo menos.
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- 6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 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. La rampa de acceso vehicular no debe 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 lugares 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 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) No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

11) El acceso vehicular (entrada y salida) por la calle El Salvador deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

12) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos en los pasillos de circulación.

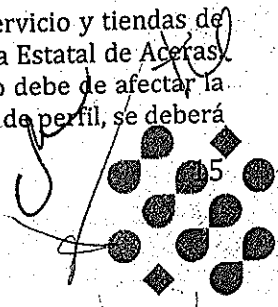
13) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20, metros en el nivel de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.

15) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

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

17) Los accesos vehiculares a estacionamiento 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 trampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesarios 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.

18) 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.

19) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en 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.

c) Mediante oficio No. DPT/H069/2023, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica, para el Estudio Hidrológico de acuerdo a lo siguiente:

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 10 de marzo de 2023, mediante el oficio No.110/SSOTEP/2023, así como la Opinión emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, en fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés y habiéndose presentado al complemento al Estudio Hidrológico e Hidráulico y carta responsiva con las correcciones solicitadas y firmado por el [REDACTED] (cedula profesional [REDACTED]) de fecha de abril de 2023, se consideró que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Selo del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, se emitió la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada con una resolución **Factible** por parte de la referida Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las revisiones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

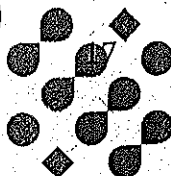


3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, 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.

- d) En caso de realizar trabajos de excavación bajo suelo natural con profundidad mayor a 2-dos metros, se soliciten estudios de estabilidad de taludes, y en caso de requerir que se realice una propuesta de estabilización de los cortes, un análisis RMR (Rock Mass Rating) con clasificación de Bieniawski y SMR (Slope Mass Rating) con clasificación de Romana .

- Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE - SDS - 002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/ o arroyos.



- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI y XCIV, 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11, fracciones XII, XXI y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315 fracción II, 316, y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis - 1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.

e) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:



- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

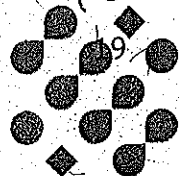
Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

7. DICTÁMENES EXTERNOS.



a) Protección Civil.

Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3888/22, Tarjeta Folio No. 1010/22 Expediente No. PC/339/21/24, de fecha 21-veintiuno de octubre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Conveniencia** en el establecimiento ubicado en la calle [REDACTED] Monterrey Nuevo León.

b) La Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, emitió mediante oficio opinión técnica, en relación al Riesgo Hidrometeorológico señalando lo siguiente:

Mediante número de oficio No. 110/SSOTEP/2023, de fecha 10-diez de marzo de 2023-dos mil veintitrés, emitió las siguientes observaciones y recomendaciones sobre el Estudio Hidrológico elaborado por Estrategia ambiental y signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula profesional [REDACTED] que a continuación se mencionan:

- I. Que se realice un análisis de la ubicación del predio con respecto al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa y se realicen los análisis que se deriven de esto y conclusiones pertinentes al respecto.
- II. Que se verifique el trazo del parteaguas y cauce principal de la cuenca externa, ya que los trazos no tienen congruencia con la urbanización que existe en la zona, se recomienda revisar a detalle las pendiente y descargas pluviales de la zona, con el fin de presentar la cuenca urbana de una no manera más representativa.
- III. Que se verifique el coeficiente de escurrimiento utilizado, ya que la zona de las cuencas analizadas se encuentra en extremo densamente urbanizada.
- IV. Que se verifique la geometría vialidad analizada, ya que ésta no representa las condiciones de bombeo de una vialidad común.
- V. En atención a lo señalado en el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala que "[...] Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual [...]" por lo que, es necesario que los estudios incluyan las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- **Las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado, deberán incorporarse como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada,** en términos del artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que indica: "*Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento*".



Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a los C.C. [REDACTED]

[REDACTED] (propietarios), la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, respecto del predio ubicado en la calle [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 336.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

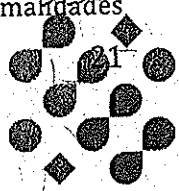
SEGUNDO. - Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos 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, 249, 385 y 387, fracción VII para al que por sí o por interposita 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 con fundamento 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. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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.

SÉPTIMO. 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 presente autorización, 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, Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste. -----

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

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

TVNB/MLMM/MACS/GIM/JPPF

Siendo las 10:53 horas del día 05 del mes de marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe./

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Verónica Treña Aguilar


FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000212-2022
	Fecha de Clasificación	30 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de mayo de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 6. cédula profesional. Pagina 6: 2. Domicilio. Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Pagina 9: 3. Expediente Catastral. Página 10: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 12: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 13: Domicilio. Página 16: 1. Nombre, 6. Cédula profesional. Página 20: 1. Nombre, 2. Domicilio, 6. Cédula profesional. Página 21: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 22: 1. Nombre, 7. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	