



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

No. OFICIO SEDUSO/00454/2024
EXP. ADM: L-USDS-00019-23-03

INSTRUCTIVO

AL C. APÓDERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLOS MARLAN, S.A. DE CV.

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: TEXCOCO, No. 417 INTERIOR 9, COLONIA CHAPULTEPEC, SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NUEVO LEON.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-00019-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a 01-primero de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDS-00019-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-diecisiete de febrero de 2023-dos mil veintitrés, por el C. Juan Manuel Vela Jasso, apoderado legal de la persona moral denominada Desarrollos Marlan, S.A. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en calle Océano ártico No. 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 36-174-001, y conformado de una superficie de 375.12 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (ABARROTOS Y CARNICERÍA respecto del inmueble citado. Que una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,194.35 metros cuadrados. 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. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de FACTIBILIDAD USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (ABARROTOS Y CARNICERÍA, para inmueble con el expediente catastral No. (70) 36-174-001, presentada por la parte interesada, del predio solicitado.

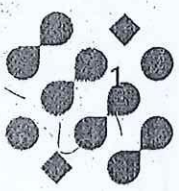
SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III Incisos a), b) y c) correspondiente.
DIRECCIÓN GENERAL DE ASISTENCIA
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

11157

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y el Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Abarrotes y Carnicería), Ubicado en la Calle Océano Ártico, Número 6101, Col. San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 36-174-001, lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos 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 del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 4,897-cuatro mil ochocientos noventa y siete, de fecha 8-ocho días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Bernabé Alejandro del Valle Gómez, Titular de la Notaría Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, en el cual funge como Compradora la Sociedad denominada "DESARROLLOS MARLAN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el inmueble objeto de la Escritura identificado con el expediente catastral 36-174-001. La cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1903, volumen 312 libro 77 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 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 de pago de derechos municipales con número Folio 3170000029189 de fecha 17-diecisiete de febrero de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II 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 y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 3,016-tres mil dieciséis, de fecha 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Titular de la Notaría Pública de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la constitución de una Sociedad Mercantil celebrado entre los señores [REDACTED]

[REDACTED] denominando a la Sociedad Mercantil como "DESARROLLOS MARLAN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de Comercio, bajo el Folio Mercantil Electrónico No126647*1, de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2011-dos mil once

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 5,631-cinco mil seiscientos treinta y uno, de fecha 2-dos días del mes de agosto del año 2012-dos mil doce, 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 Registral del Estado de Nuevo León, que contiene el otorgamiento del Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas y Poder General Para Actos de Administración que otorga la Sociedad denominada "DESARROLLOS MARLAN", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Poder otorgado al Sr. Juan del Vela Jasso.

Monterrey
2021 - 2024

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



• Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el C. Juan Manuel Vela Jasso como Apoderado de la sociedad denominada "Desarrollos Marlan", Sociedad Anónima de Capital Variable, y como apoderado el [redacted] para que realice los trámites y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Calle Océano ártico, Número 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 36-174-001. Y en la cual presenta dos testigos siendo los [redacted]

• Presenta copia simple de credencial para votar del C. Juan Manuel Vela Jasso, con número [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Apoderado)

• Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] con número de [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor)

• Presenta copia simple de credencial para votar del [redacted] con número [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

• Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] con número [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo)

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos 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.

I, II y III. Incisos 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 plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble Ubicado en la Calle Océano Ártico, Número 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 36-174-001.

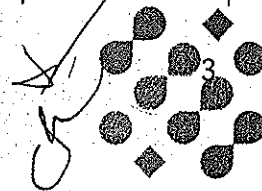
• El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.

• Qué 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, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

I, II y III. Incisos e) Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes, 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: Comercio (Abarrotes y Carnicería) para el predio identificado con el expediente catastral 36-174-001.



- Presenta juego de planos (1 de 2 al 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Abarrotes y Carnicería), los cuales contienen: planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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

I y III. Inciso 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 el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- El predio en cuestión se encuentra ubicado dentro del Fraccionamiento San Bernabé, de acuerdo al Plano del fraccionamiento autorizado por la Comisión de Planificación del Estado, bajo el acta No. 33, punto 16 de fecha 05-cinco de diciembre de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, aprobado con fecha 05-cinco de diciembre de 1973-mil novecientos setenta y tres, por la Dirección de Planificación y no genera más de 50 cajones de estacionamiento, por lo que no se requiere presentar el estudio de movilidad.

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

I y III. Incisos 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.

- Presenta copia simple de recibo de pago del impuesto predial, impreso en fecha 13-trece días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, recibo número Folio de pago: 397E-1167, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral 36-174-001.
- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-6/23 con número de oficio DGDV-0373/23 de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, no es requerido, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III incisos 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.

III. Inciso 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.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso 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.



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

4



• El lote objeto del trámite solicitado cuenta con una construcción total de 212.35 m2 por lo que No le aplica lo establecido 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.

III. Inciso 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.

El lote objeto del trámite solicitado cuenta con una construcción total de 212.35 m2 por lo que No le aplica lo establecido 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.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey 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 incisos a), b), c), d) 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 exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas en blanco y negro del predio, dando cumplimiento a el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

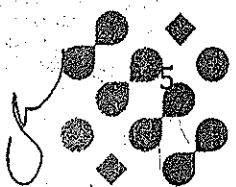
VII). - En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

• El lote objeto del trámite solicitado no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito por lo que no aplica.

VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas 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.

Los giros solicitados son considerados como Permitidos por ubicarse frente a una vialidad clasificada como CBI-Corredor de Bajo Impacto por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

TERCERO. OTROS DOCUMENTOS.
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Alestra (Servicio de Telecomunicaciones Empresariales) respecto al periodo del mes de enero 2023, con dirección de servicio Texcoco Número 417 int. 9, Colonia Chapultepec, San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
- Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000175-22, con fecha del 8-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, con el expediente catastral 36-174-001, expedido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León en la cual señala que se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como también respetar el ochavo mínimo de 3.00 m x 3.00 m en la esquina formada por las dos vialidades con las que colinda el predio.
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés con oficio No., SSPCDPC/D/453/23 del expediente No. PC/432/21/24 y Tarjeta Folio No. 146/23, respecto al predio ubicado en la Calle Océano Ártico Número 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 36-174-001.
- Se anexa Plano del "Fraccionamiento San Bernabé" autorizado bajo el acta No. 33, punto 16 de fecha 05-cinco de diciembre de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, aprobado con fecha 05-cinco de diciembre de 1973-mil novecientos setenta y tres, por la Dirección de Planificación.
- Allega cd con el proyecto en digital.

CUARTO. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de cartulina con número de recibo 000621/22 y número de expediente TM-000143-22, de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, donde se autoriza la Demolición Total de 408.00 metros cuadrados en el expediente catastral número 36-174-001 que se localiza en la Calle Océano Ártico, Número 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



SEGUNDO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 36-174-001, 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.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE en donde da frente a la Calle Océano Ártico donde es Clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, en el cual el uso solicitado para COMERCIO. - 2.1.1 ABARROTÉS. - 2.1.2 CARNICERÍAS se consideran como PERMITIDOS.

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 es: "...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 FÍSICA. De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 18-dieciocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se encontró que actualmente: "El predio actualmente se encuentra baldío y aún no se da uso alguno al mismo, no existe algún tipo de trabajo de construcción, demolición o limpieza del terreno, se aprecia con escombros y los planos arquitectónicos incluyendo m2 cotejan con el predio"; "Todavía no existe construcción ni se aprecia avance alguno, está el terreno baldío"; "Aún no están delimitados los cajones de estacionamiento, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución. En el área de acceso al comercio donde se tienen proyectados los cajones de estacionamiento se encuentra un poste de cableado eléctrico a nivel de banqueta"; "Se anexa las fotografías del predio y de su entorno".

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. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una CORREDOR DE BAJO IMPACTO (CBI) por lo que, de acuerdo a lo solicitado el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 36-174-001, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar: de	375.12 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	300.10	0.57	212.35	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 V	937.80	0.57	212.35	Si cumple

DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ÁREA LIBRE	0.20	75.02	0.43	162.77	Si cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	37.51	0.11	39.69	Si cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 8 - NIVELES		01-NIVEL		Si cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.10 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.

Artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León. "Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano... Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes. Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legalmente expedida".

Además, según lo señalado en el apartado de Corredores Urbanos, primero, segundo y tercer párrafo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

"...Los Corredores Urbanos son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios".

"...Los Usos del Suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial señalado, quedando prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objetivo de salvaguardar los usos habitacionales".

"...Corredor de Bajo Impacto (CBI): Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la



Gobierno de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



función habitacional, tal como establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el plan."

Así como también lo señala el Artículo 28, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. "...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 a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales".

QUINTO. 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.

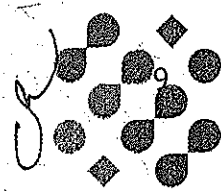
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 6-seis cajones (5-cajones estándar y 1-cajón para personas con discapacidad)	OPINIÓN: SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M ²	REQUIERE		
2.1.1 Abarrotos	30.00	M ²	69.21	3-tres cajones		
2.1.2 Carnicería	30.00	M ²				
REQUIERE UN TOTAL	3-tres cajones de estacionamiento.					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

SEXTO. ALTURAS. 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...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y la solicitud se tiene contemplado una altura hasta Nivel Superior de Losa de 3.10 metros, por lo que cumple con la altura máxima permitida antes mencionada y no requiere presentar el estudio de variación de alturas.

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

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



SÉPTIMO. DESGLOSE DE ÁREAS. Como parte de los requisitos establecidos 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, y en cumplimiento del citado artículo, lo solicitado en el presente asunto, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M ² TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	212.35	Tienda, área de proceso, área de hieleras, almacén, servicio sanitario, pileta, área de barras, pasillo, jardín exterior, estacionamiento descubierto (con capacidad para 6-seis cajones (5-cajones estándar y 1-cajon para personas con discapacidad)
TOTAL	212.35	2.1.1 ABAROROTES Y 2.1.2 CARNICERÍA

OCTAVO. 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-USDS-000019-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000175-22, en fecha 8-ocho días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós, respecto al predio Ubicado en la Calle Océano Ártico Número 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral 70) 36-174-001, en la cual señala que si se prevé la modificación del tramo de la Vía pública con la que colinda el predio, debiendo respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras por las calles colindantes así como también deberá respetar el ochavo mínimo de 3.00 m x 3.00 m en la esquina formada por las dos vialidades.

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 la FACTIBILIDAD USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (ABARROTOS Y CARNICERÍA respecto del inmueble ubicado en calle Océano ártico No. 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. (70) 36-174-001, y conformado de una superficie de 375.12 metros cuadrados, lo que antecede dentro del expediente administrativo L-USDS-00019-23-03.



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



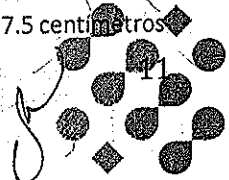
SEGUNDO. Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

OPINIONES TÉCNICAS:

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

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0373/23, dentro del dictamen LTA-6/23 de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Abarrotes y Carnicería) del expediente administrativo L-USDS-000019-23-03 de un predio ubicado en la Calle Océano Ártico, Número 6101, colonia San Bernabé Topo Chico de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70) 36-174-001; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994),
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. En caso de que en el proceso requiere conocimiento, deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin colindancia a casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, ésta no deberá tener colindancia con casa habitación.
8. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. El predio presenta el peligro de que deberá solicitar el permiso de desmonte ante esta dependencia.
11. 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.
12. En el espacio destinado a áreas verdes, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros



de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos-Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 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:

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/019/2023 de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es FACTIBLE desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ALINEAMIENTO VIAL. Alineamiento vial con expediente administrativo TV-000175-22 de fecha 8-ocho de abril del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la Calle Océano Ártico, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la Calle Ágata, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar 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).

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 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.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éste, deberá 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.





- 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.
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Calle Océano Ártico, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción

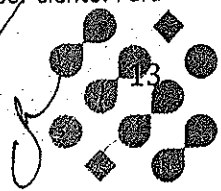
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- Los vehículos de carga deberán realizar su carga y descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que 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.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 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 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

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

11163

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 peatón-vía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

9. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante el oficio No. SSPCDPC/D/453/23, Tarjeta Folio No. 146/23, Expediente No. PC/432/21/23, de fecha 14-catorce días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, 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 CARNICERÍA Y ABARROTÉS en el predio identificado con el número de expediente catastral 36-174-001, ubicado en la Calle Océano Ártico Número 6101, Colonia San Bernabé Topo Chico del Municipio de Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, 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 interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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.

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



Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

14

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



No. OFICIO SEDUSO/00454/2024
EXP. ADM: L-USDS-00019-23-03

de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

NOVENO. Expídase la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico solicitada, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

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

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

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

TVN8/Nlmm/Mgds/lhs/Gedr

Ciudad de Monterrey

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [Redacted] en su carácter de A poderado de Febrero del año 2024 siendo las 9:57 horas del día 19 del mes de

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanatee Bethian Maldonado

FIRMA [Signature]

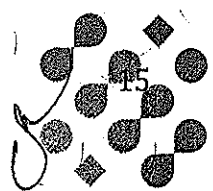
No. DE GAFETE 213578

LA PERSONA CON/QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [Redacted]


FIRMA [Redacted]

IDENTIFICACION [Redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000019-23-03
	Fecha de Clasificación	30 de abril 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 abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 2.Nombre. Página 3: 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 2. Nombre Página: 1. Número de OCR (Credencial de Elector), 2. Nombre, 3. 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.