



INSTRUCTIVO

**A LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALLE PRIVADA LIVERPOOL, NÚMERO 6044,
FRACCIONAMIENTO CUMBRES ORO REGENCY, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número **L-USDS-000080-23-03**, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000080-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada por la C. Alicia Vanessa Tristán Velázquez, quien se ostenta como representante legal de la persona moral denominada **LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, fraccionamiento del Paseo Residencial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 678.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número (70) **41-312-008**; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto mas consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

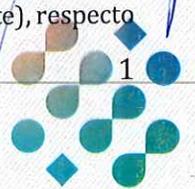
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación 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 y III, 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley, artículo 160 bis 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 proyecto arquitectónico o 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.**

- 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 SERVICIOS (Restaurante), respecto



del ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, Fraccionamiento Del Paseo Residencial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 41-312-008.

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, artículos 160 Bis., fracción I, y 164, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del 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 copia simple de la Escritura Pública Número 47,967-cuarenta y siete mil novecientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de marzo de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; referente al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual funge como la parte compradora el C. José Abraham Guajardo Garza, en representación de la persona moral denominada LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V. de 1-un lote con expediente catastral: 70) 41-312-008. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3810, Volumen 312, Libro 153, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós de abril 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 el proyecto arquitectónico o 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 pago de derechos municipales con número de folio 3170000030213, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Lineamientos para el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 41-312-008.

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

c) Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 189,110-ciento ochenta y nueve mil ciento diez, de fecha 12-doce de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; referente a la CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE denominada LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON, en la cual comparecen los señores José Abraham Guajardo Garza y Alicia Vanessa Tristán Velázquez, como socios fundadores, quienes tienen las siguientes facultades: poderes para pleitos y cobranzas, actos de Administración, actos de dominio y poder cambiario, la cual se encuentra inscrita



OFICIO No. SEDUSO/03290/2024
EXP. ADM: L-USDS-000080-23-03

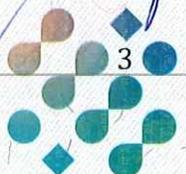
ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, boleta número FME N-2020080326, de fecha 22-veintidós de diciembre de 2020-dos mil veinte.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés fungiendo como otorgante del poder la C. Alicia Vanessa Tristán Velázquez, como apoderada legal de la persona moral denominada LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V. y como apoderada la C. [REDACTED] para que realice y gestione los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, Fraccionamiento Del Paseo Residencial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 41-312-008 y como testigos Marijose Guajardo Tristán y Francisco Daniel Salazar Rodríguez.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Alicia Vanessa Tristán Velázquez, con número de identificación [REDACTED] (Apoderada Legal de la persona moral LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V.)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral de la C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED]. (Gestora)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] (Testigo)

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 del inmueble ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, Fraccionamiento del Paseo Residencial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 41-312-008.
- 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.
- 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 el proyecto arquitectónico o 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

- Mediante solicitud y juego de planos del proyecto (1 de 5 al 5 de 5) correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo para SERVICIOS (Restaurante), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.
- 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.

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 la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.
- Presenta original del Estudio de Movilidad de fecha abril del año 2023-dos mil veintitrés elaborado por B. Ingeniería y Arquitectura S.A.S. de C.V. signado por el responsable Técnico del Estudio el M.I. [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] por lo que se da por cumplimentado con lo señalado en 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.

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

- Presenta copia simple del comprobante de pago por internet del impuesto predial con folio de pago: 881457808 de fecha 29-veintinueve de enero de 2024- dos mil veinticuatro correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral 70) 41-312-008.
- Presenta copia simple del Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental para obras o actividades iniciadas (regularización) del proyecto Restaurante los Legendarios, de fecha noviembre del año 2022-dos mil veintidós, mismo que fue entregado y recibido en fecha 03-tres de noviembre de 2022-dos mil veintidós ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.
- Presenta copia simple de Resolutivo con oficio número 3385/SMA-DIRA/23 N.A:IIAF0437145431 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado con fecha del 27-veintisiete de octubre de 2023-



OFICIO No. SEDUSO/03290/2024
EXP. ADM: L-USDS-000080-23-03

dos mil veintitrés, en el cual se autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental el Proyecto para la regularización de la preparación del sitio, así como la autorización para continuar con la construcción hasta su conclusión, además de la operación y mantenimiento de un Restaurante en un predio con superficie de 678.37-seiscientos setenta y ocho punto treinta y siete metros cuadrados, que contará con una construcción de 2,935.28-dos mil novecientos treinta y cinco punto veintiocho metros cuadrados, ubicado en la Calle Paseo de los Eucaliptos 3716, Colonia Del Paseo, en el Municipio de Monterrey.

- Presenta copia simple de constancia de cumplimiento a condicionante número 18 del oficio número 3385/SMA-DIRA/0123/2024 emitido a la persona moral LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A.DE C.V., para el proyecto RESTAURANT LOS LEGENDARIOS con ubicación en calle Paseo de los Eucaliptos 3716, Colonia Del Paseo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica por la zona donde se ubica el predio.

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.**

- Presenta copia simple de la constancia de no adeudo con número SADM-COM-/SB/OB-1394/2023 expedida por parte de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de fecha 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés del número de servicio NIS: (punto de suministro): 700067846, cuenta contrato: 20067251 ubicado en la Av. Lázaro Cárdenas 3716, de la Col. Del Paseo Residencial, en el municipio de Monterrey Nuevo León a nombre de LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V., por lo que cumple con 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.

- Presenta copia simple del contrato de Servicio de Agua- Drenaje Sanitario de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós del predio ubicado en Av. Lázaro Cárdenas 3716, Colonia Del Paseo Residencial, a nombre de Los Legendarios Universidad Carnes al Carbón S.A. de C.V.

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.**

- Presenta copia simple del oficio No.: 5751/2023 con solicitud No. 00005695/2023, de la solicitud de servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones No. 00005695 de fecha 05-cinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés para el servicio a nombre de Los Legendarios Universidad Carnes al Carbón que se localiza en Lázaro Cárdenas Número 3716, en la Colonia del Paseo Residencial, Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León, en el cual le informan los resultados de los estudios realizados.
- Presenta copia simple de solicitud oficial del servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones, para dicho predio, por lo que cumple 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.

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.

El Reglamento de Zonificación y Uso del 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 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 08-fotografías a color (04- cuatro interiores y 04-cuatro exteriores), dando 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 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.

- 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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, porque el giro de Restaurante es permitido en el CAI-Corredor de Alto Impacto en que se encuentra el predio, por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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, Nuevo León.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio expedido por la Comisión Federal de Electricidad del período del mes del 11-once de abril al 11-once de junio del año 2024-dos mil veinticuatro del domicilio en ubicado en la calle Privada Liverpool, número 6044 en el Fraccionamiento Cumbres Oro Regency, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.
- Acompaña estudio Geológico, su Mitigación y carta Responsiva firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] (Cédula Profesional [REDACTED]) de fecha 15-quince días el mes junio del año 2022- dos mil veintidós elaborado por B. Ingeniería y Arquitectura.
- Acompaña estudio Hidrológico y Carta Responsiva firmada por el MI. [REDACTED] (Cédula profesional N° [REDACTED]) elaborado por B. Ingeniería y Arquitectura.
- Allega cd con el proyecto en digital.

4. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de la cartulina emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con el número de permiso 000449-22, emitida dentro del expediente TM-000093-22, relativo al predio ubicado en la calle Paseo de los Eucaliptos 3716 del fraccionamiento Del Paseo Residencial con expediente catastral 70) 41-312-008, con fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, en la que se autorizó la demolición total de 597.00 metros cuadrados.

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 los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y 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, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 41-312-008, 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 E-05 D, 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 SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS** en donde da frente a la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres) que es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, sobre la cual, el uso solicitado para **SERVICIO, 3.4.5 RESTAURANTE**, 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 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. En fecha 01-unos de junio de 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas, número 3716, en el Fraccionamiento Del Paseo Residencial en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble en relación con el proyecto solicitado, manifestando el verificador lo siguiente:

"... Que tras constituirme en el inmueble de referencia pude constar al mismo no se le da un uso, Se observa que se realizó una demolición quedando unas partes de construcción en el predio, esto no corresponde a lo referido en el plano de referencia.

[...]

Se pudo constar que aún no se encuentra construcción en el predio respecto al plano de referencia, realizando la visita el día 1 de junio del 2023. Se observa que se realizó una demolición total, en el lote solo quedaron algunas secciones de la fachada de la edificación que existía.

[...]

No cuenta con cajones de estacionamiento, aún no se inicia la construcción indicada en el plano."



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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 41-312-008, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 678.37 m ²					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M ²	COEF	M ²	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	508.78	0,74	504.87	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	3,391.85	1.96	1,331.98	cumple
Área Libre	0.25	169.59	0.26	173.50	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	101.76	0.16	108.40	cumple
N° de Niveles Máximo	12.00 niveles		3 Niveles		cumple
Altura máxima por nivel	4.00 m		10.90 m		*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..”.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado y a la opinión emitida como factible por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos, únicamente en lo referente a la variación de la altura de nivel del área de mesas con una variación de 4.00 cuatro metros a 10.90-diez punto noventa metros, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Servicio (Restaurant), en el inmueble ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas, número 3716, colonia Del Paseo Residencial del municipio de Monterrey, con número de expediente catastral (70) 41-312-008, bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000080-23-03, en el oficio de fecha 16-dieciséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, del oficio número DPT 1547-2023, en la cual se puede determinar que éste cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

QUINTO. 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, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000080-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

ÁREA	TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
SOTANO 1	536.00	Rampas de acceso, descenso y ascenso vehicular, 6-seis cajones de estacionamiento estándar, 1 cajón de estacionamiento compacto y escaleras de servicio.
SOTANO 2	536.00	Rampas de acceso, descenso y ascenso vehicular, 6-seis cajones de estacionamiento estándar, 1 cajón de estacionamiento compacto y escaleras de servicio.
SOTANO 3	536.00	Rampas de acceso, descenso y ascenso vehicular, 6-seis cajones de estacionamiento estándar, 1 cajón de estacionamiento compacto y escaleras de servicio.
PLANTA BAJA	504.87	Rampa de acceso, descenso y ascenso vehicular, 4-cuatro cajones de estacionamiento para discapacitados, cubo de elevador, escaleras de servicio y escaleras acceso principal.
NIVEL 1	421.97	Acceso principal, recepción, cubo de elevador, terraza semi-privada, área de mesas, ludoteca, servicios sanitarios, hombres, servicios sanitarios mujeres, escaleras, cocina, caja, site, área jardinada y área de acceso de servicio.
NIVEL 2	405.14	Cubo de elevador, área de juegos en terraza, área de mesas, servicios sanitarios hombres, servicios sanitarios mujeres, escaleras, almacén, control site y área administrativa.
TOTAL	2,939.98 M ²	RESTAURANTE

SEXTO. 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-000080-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV No. 000084/22, en fecha 11-once de marzo de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, de la Colonia Del Paseo Residencial, identificado con el número de expediente catastral 70) 41-312-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica para la Avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres) y Paseo de los Eucaliptos, debiendo respetar el ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la intersección de ambas vialidades, tal como señala el oficio DPT/V/138/2024 emitido por la dirección de proyectos técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

SÉPTIMO. OPINIONES TÉCNICAS:

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

- Oficio No. DGDV-1081/23, LTA-75-23, de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo de 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió los **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Restaurante del expediente administrativo L-USDS-000080-23-03 de un predio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas No. 3716 Fracc. Del Paseo Residencial de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70) 41-312-008, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. Deberá presentar copia del resolutivo del Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994),
3. 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.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. 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.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. El área de cocina 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.
8. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a

la operación del establecimiento.

9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
10. 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.
11. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
12. 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.
13. Deberá respetar el arbolado presente en el predio en caso de que este interfiera con el proyecto, deberá realizar el permiso correspondiente para su retiro.
14. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 15 árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92)
15. 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 y Ecología ahora 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/138/2024**, de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, 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:

ANTECEDENTES

- Oficio DGMEP/776/2023 de fecha 11 de diciembre del 2023 donde la Dirección General de Movilidad y Espacio Público otorga el visto bueno a la propuesta vial.
- Oficio DPT/V/104/2023 de fecha 5 de junio del 2023 correspondiente a la primera revisión técnico vial.
- Oficio DPT/V/258/2023 de fecha 17 de noviembre del 2023 correspondiente a la segunda revisión técnico vial.
- Oficio DPT/V/064/2024 de fecha 7 de marzo del 2024 correspondiente a la tercera revisión técnico vial.
- Oficio DPT/V/098/2024 de fecha 17 de abril del 2024 correspondiente a la cuarta revisión técnico vial



OFICIO No. SEDUSO/03290/2024
EXP. ADM: L-USDS-000080-23-03

- Alineamiento vial con expediente administrativo TV-084/22 con resolución el día 11 de marzo del 2022, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
 - Para la calle Lázaro Cárdenas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Paseo de los Eucaliptos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

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

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 5 planos oficiales del proyecto (numerados 1 de 6, 2 de 6, 3 de 6, 4 de 6 y 5 de 6), así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 16 de junio del 2022, en el cual Sergio Iván Ramos Alejandro, Ingeniero Civil con maestría en ingeniería con orientación en ingeniería de tránsito y vías terrestres en con cédula profesional 12586798 manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite 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 podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

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

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

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

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

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

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

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

- 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.
- 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 lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- La entrada y la salida vehicular del estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros, dado que se propone con un sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 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 o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y rampas vehiculares. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.
- Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



OFICIO No. SEDUSO/03290/2024
EXP. ADM: L-USDS-000080-23-03

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
- Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad Municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- Queda prohibido ofrecer autoservicio o "drive thru", ya que el proyecto no contempla este servicio y no cumple con los requisitos necesarios para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo al no presentar estudio de movilidad o estudio de impacto vial ni análisis técnico vial de las filas vehiculares.
- El desarrollo deberá evitar recibir a sus proveedores en horarios de servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes. Los vehículos de suministros deberán realizar su 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 desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas colindantes y a la habilitación de las banquetas faltantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al

respecto indicó la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría según lo indicado en el oficio DGMEP/776/2023 de fecha 11 de Diciembre del 2023, en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo.

Esta 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.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir 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.

c) 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.

d) En Materia de movilidad.

Deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto indicó la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría según lo indicado en el oficio DGMEP/776/2023 de fecha 11 de diciembre del 2023, que a la letra dice:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal indicada en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a realizar cada una de las adecuaciones indicadas tal y como se muestran en el plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

OCTAVO. DICTAMENES EXTERNOS.

Mediante oficio número DPCE-SAP-AR-747-2022, de fecha 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil Nuevo León, emitió las Recomendaciones a Implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el análisis de riesgos de PROYECTO DE CONSTRUCCION LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V., ubicada en la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, colonia del Paseo Residencial, expediente catastral 41-312-008.

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 la persona moral denominada **LOS LEGENDARIOS UNIVERSIDAD CARNES AL CARBON S.A. DE C.V.**, (propietaria) la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE)**, respecto del predio ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), número 3716, fraccionamiento del Paseo Residencial en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 678.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número (70) **41-312-008**.

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 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. La licencia de uso de suelo no tendrá 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. La presente resolución no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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/NLMM/MACS/CGL/JIGS

Siendo las 8:28 horas del día 15 del mes de Agosto del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1, en su carácter de del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 2, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Beranda Trevisa Aguilera

NOMBRE: 1

FIRMA: [Firma]

FIRMA: 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000080-23-03
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 7: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 20: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	