



INSTRUCTIVO

**A CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

[Redacted address block]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000206-24-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -

VISTO, el expediente administrativo L-USDS-000206-24-03, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. **Homero Martínez González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.** arrendatario de la superficie de terreno de 5,000 metros cuadrados, respecto predio ubicado en avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expedientes catastrales [Redacted] a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES 25-072-009 Y 19-001-128), OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES 25-072-024, 25-072-004 Y 25-072-008)**, así mismo la firma, la Directora Responsable de Obra, la Arquitecto [Redacted] con cedula profesional 10013457, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 23-veintitrés de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

a) Solicitud correspondiente.

1. Presenta solicitud de trámite firmada por el C. **Homero Martínez González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.** en su carácter arrendataria del predio

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

[Handwritten signatures and stamps]



ubicado en la avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expedientes catastrales [REDACTED] a través de la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] [REDACTED], OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] [REDACTED])**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 10013457, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 23-veintitrés de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior, se da cumplimiento a 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 de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

1. Presenta copia simple de la Escritura Pública Número **45,081** -cuarenta y cinco mil ochenta y uno, de fecha 09-nueve de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria Publica número 122 (ciento veintidós), con ejercicio en el Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; referente a un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES CON RESERVA DE DOMINIO** que celebran el señor **CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIENBAUER** como **"LA PARTE COMPRADORA"**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
2. Presenta copia simple de la Escritura Pública Número **45,082** cuarenta y cinco mil ochenta y dos, de fecha 09-nueve de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria Publica número 122 (ciento veintidós), con ejercicio en el Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; referente a un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES CON RESERVA DE DOMINIO** que celebran el señor [REDACTED] por sus propios derechos como **"LA PARTE COMPRADORA DEL TERRENO"** y en representacion de la sociedad denominada **INMUEBLES NUEVO LEÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como la **"LA PARTE COMPRADORA DE LA CONSTRUCCIÓN"**, respecto a los predios con número de con los expedientes catastrales [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
3. 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.

Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano
[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

SECRETARÍA



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- 4. Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de suelo, factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$20,367.66 (veinte mil trescientos sesenta y siete pesos 66/100 M.N.) con número de recibo Folio 3170000034903 de fecha 05-cinco días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrev. donde se asignó el expediente L-USDS-000206-24-03 a los los expedientes catastrales [REDACTED] 2

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, Nuevo León.

c) **Acreditación del interés o personalidad jurídica.**

- 1. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo bajo el número 026/143,059/24 de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica un Contrato de Arrendamiento de fecha 01-un día del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés que celebrado por y entre el señor [REDACTED] 3 por sus propios derechos (EL ARRENDADOR); e INMUEBLES NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V., representada en este acto por e [REDACTED] 3 (EL ARRENDATARIO) es propietario en plena posesión de una porción de terreno compuesta por 8 -ocho lotes son una superficie total conjunta de 9,130.45 m2.

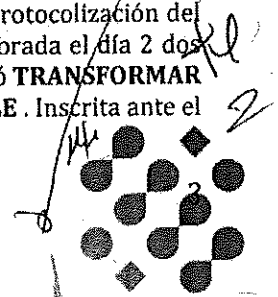
- 2. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número 026/143,147/24 de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de Escritura Publica número 3,143-tres mil ciento cuarenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 06-seis días del mes de junio del año 1963-mil novecientos sesenta y tres, ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre de la Notaria número 17-dieciséiete; compareciendo a construir una Sociedad Mercantil Mexicana de la Sociedad que por la presente escritura se organiza se denominara "INMUEBLES NUEVO LEÓN", dicha denominación al emplearse ira seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA" o de su abreviatura "S.A.". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 4

- 3. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número 026/143,148/24 de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de Escritura Publica número 8,134-ocho mil trescientos catorce en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 30-treinta días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 60 sesenta, con ejercicio en este Municipio; relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de "INMUEBLES NUEVO LEÓN, S.A." Celebrada el día 2 dos días del mes de Marzo del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, en lo que se acordó TRANSFORMAR la Sociedad de SOCIEDAD ANÓNIMA a SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Inscrita ante el

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23057

ORIGINAL DEL SEDEMO



Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el

4

4. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número **026/143,149/24** de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de Escritura Publica número 46,324 (cuarenta y seis mil trescientos veinticuatro) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 15-quince días del mes de octubre del año 1996-mil novecientos noventa y seis, ante la fe del Licenciado **CARLOS MONTAÑO PEDRAZA**, Notario Público Suplente de la Notaria Publica número 60-sesenta, de la que es titular el señor Licenciado Jesús Montaña García, con ejercicio en este Municipio; **CONSIGNO EL PODER GENERAL** que otorga "INMUEBLES NUEVO LEÓN", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su **Apoderado General** señor [REDACTED] ³ otorga **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN ENTRE OTROS** a favor del señor Licenciado **CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER**.
5. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número **026/143,146/24** de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de Escritura Publica número 43,094 (cuarenta y tres mil noventa y cuatro) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León Estados Unidos Mexicanos, a lo 04-cuatro días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica número (122) ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; se hace constar al señor **CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER** en su carácter de **Apoderado** de la Sociedad denominada "INMUEBLES NUEVO LEÓN", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que ocurre a **OTORGAR UN PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN ENTRE OTROS**, a favor del señor **BAICK ROCHA MORENO** y al señor **JOSÉ ANTONIO CORONADO CHÁVEZ**.
6. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número **026/143,179/24** de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica un de **Contrato de Sub-Arrendamiento** de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, que celebran por una parte por y entre **INMUEBLES NUEVO LEÓN S.A. DE C.V.**, representada en este acto por el señor **CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER (EL SUBARRENDADOR)**, y **CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.** representada en este acto por el señor **HOMERO MARTINEZ GONZALEZ (EL SUBARRENDATARIO)**; y **CAR ONE GROUP, S.A. DE C.V.**, como obligado solidario representada en este acto por el señor **HOMERO MARTINEZ GONZALEZ (EL OBLIGADO SOLIDARIO)**, por un área de 5,000 metros cuadrados, con vigencia de 15-quince años contados a partir de fecha 1-primer día del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés.
7. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número **026/143,057/24** de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de Escritura Publica número **47,435** -cuarenta y siete mil cuatrocientos treinta cinco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-006206-24-03

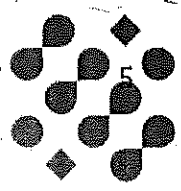
león; referente a la **CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL** la denominación de la sociedad es **CAR ONE NORESTE**, debiendo ser seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de su abreviatura **S.A. DE C.V.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con número de folio mercantil [redacted]

8. Presenta copia certificada de Acta Fuera de Protocolo número **026/138,791/23** de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de la Escritura Publica número **47,559** (cuarenta y siete mil quinientos cincuenta y nueve) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; Compareciendo al [redacted] en su carácter de **Apoderado** de la sociedad mercantil denominada **CAR ONE NORESTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** (en lo sucesivo la "**PODERANTE**") se otorga **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, REPRESENTACIÓN LABORAL Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** a favor de los señores **TOMAS CARLOS ROBLES MENDOZA, HOMERO MARTINEZ GONZALEZ, PORFIRIO ENRIQUE SANCHEZ y MAGALY ESTEFANÍA PEREZ GARCÍA** (en lo sucesivo los "**APODERADOS**"). Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con número de folio mercantil [redacted]
9. Presenta carta poder simple, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante a **C. Homero Martinez Gonzalez** en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada **CAR ONE NORESTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como titular, y como apoderado a **C. Mónica Lizete Mata Reyes** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, Sin Número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expedientes catastrales [redacted] y en la cual presenta dos testigos siendo los [redacted]
10. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de **C. [redacted]** con número [redacted] (Propietario).
11. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de **C. Homero Martinez Gonzalez** con número [redacted] (Apoderado legal de Car One Noreste S.A. de C.V.).
12. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de la **C. Mónica Lizette Mata Reyes** con número [redacted] (Gestora).
13. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de la [redacted] con número [redacted] (Testigo).
14. Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de la [redacted] con número [redacted] (Testigo).

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

23058

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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, 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.

1. Presenta plano de localización incluido en los planos arquitectónicos (01 de 02 al 02 de 02) del inmueble ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
2. El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
3. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

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

1. Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01 de 02 al 02 de 02), el uso de suelo para Comercio (Agencia de Autos) para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
2. Presenta 03-tres juegos de planos (01 de 02 al 02 de 02) del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2, OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED] 2), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 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.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

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

1. El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
2. Presenta estudio de Movilidad de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el M.C. [REDACTED] con número de cédula profesional como Ingeniero Civil 1788818 y en Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito número 2958754, mismo que presenta carta Responsiva de dicho estudio en fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

1. Presenta copia simple de recibo de pago con número 410A-1140 con fecha de pagado 17-diecisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expediente catastral [REDACTED] 2
2. Presenta copia simple de recibo de pago con número 410A-1203 con fecha de pagado 17-deicisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en la calle con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expediente catastral [REDACTED] 2
3. Presenta copia simple de recibo de pago con número 410A-1144 con fecha de pagado 17-deicisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en

J

Gobierno de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

23059

ORIGINAL EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY

[Handwritten signature]

[Handwritten initials and stamp]

el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expediente catastral **2**

4. Presenta copia simple de recibo de pago con número **410A-1201** con fecha de pagado 17-deicisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expediente catastral **2**
5. Presenta copia simple de recibo de pago con número **410A-1148** con fecha de pagado 17-deicisiete días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expediente catastral **2**
6. En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante el dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, presenta ficha ambiental con la que se emiten los lineamientos con número de oficio DGDV-2105/24, LTA-183/24, de fecha a los 17-deicisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, y la ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de 12-doce días del mes de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales: **2** para el giro de Agencia de Autos.

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

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

1. La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con 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 y en, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, allega los Estudios Hidrológico y Geológico.
2. Allega Estudio Geológico de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborado y signado por el Ingeniero Civil **3** con número de cedula profesional 8543486, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para el FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES **2** , OFICINAS ADMINISTRATIVAS



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

(LOTES [REDACTED] 2), con relación al predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

- 3. Allega **Estudio Hidrológico** de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veintiuno, elaborado por el Ingeniero Civil Edgar Antonio Cervantes Limón con número de cedula profesional 9961954, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2)**, OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2), con relación al predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales: [REDACTED] 2

Lo anterior, en términos del 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.**

- 1. Presenta copia simple del oficio ME-COM-GVU-598-24, 861789-8693, de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el cual refiere lo siguiente "La Dirección de Operación de SADM a través de la Central Operativa Poniente, informa que, de acuerdo a la revisión técnica efectuada, es factible proporcionarle el servicio...", lo anterior, en términos con lo dispuesto 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.**

- 1. Presenta presupuesto de cargos por obra específica de ampliación del servicio de energía eléctrica con oficio número 0879/2024, solicitud 00000836/2024, de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio localizado en la calle Vancouver 106, en la colonia Vista Hermosa entre Gonzalitos, en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León, así como comprobante de servicio de energía Eléctrica exnedito por CFE-Comisión Federal de Electricidad, de la dirección [REDACTED] 1

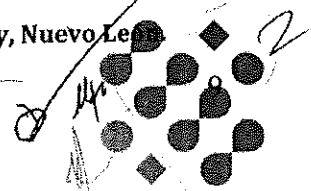
correspondiente al período de facturación del 24-veinticuatro días del mes de julio al 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23060



El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de información de Factibilidad de Usos de Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI. Artículo 160 Bis, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conformé lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación del predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente y requerida a su vez en las fracciones I y II, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- No presenta antecedente alguno.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 4-cuatro fotografías del exterior del predio y 4-cuatro fotografías interiores actualizadas del predio.



OFICIO NÚMERO SEDÚSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, de la dirección [redacted] correspondiente al período de facturación del 24-veinticuatro días del mes de julio al 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD y USB.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

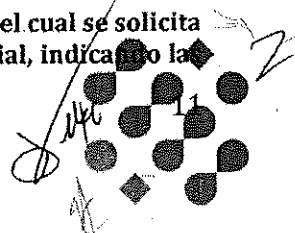
ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando la

DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

23061



vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de cumplimiento de requisitos y requerida a su vez en la fracción I, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

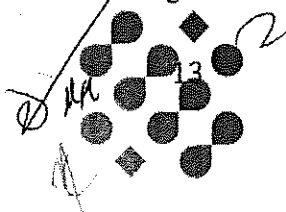
- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal

ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;
- 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. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;
- XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

J

tl



XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados;

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de cumplimiento de requisitos, y requerida a su vez en las fracciones I y II, III, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; así como en los artículos 156 Bis I y 164, 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 artículo, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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;

- Para el Giro solicitado de 2.6.1 Agencia de Autos y 3.9.4 oficinas administrativas, no aplica toda vez que el uso de suelo es Permitido, por ubicarse en una zona de CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO Y HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR RESPECTIVAMENTE por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que se da cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

- Presenta 03-tres juegos de planos (01 de 02 al 02 de 02) del proyecto correspondientes al trámite de FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2), OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2), firmados por el Representante Legal de la Sociedad denominada Car One Noreste S.A. de C.V. el C. Homero Martínez González el cual solicita para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León. en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2; los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, 2 planta de conjunto, croquis

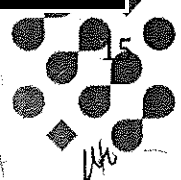


OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

de demolición, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signadó también por el Director Responsable de Obra, la Arquitecto [redacted] con cédula profesional 10013457, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por la Arq. [redacted] con cédula profesional 10013457, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [redacted], OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [redacted])**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [redacted]
- Presenta carta de responsabilidad en original del **Estudio de Movilidad** de fecha 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el M.C. [redacted] con cédula profesional en Ingeniería de Tránsito 2958754, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [redacted]
- Presenta carta de responsabilidad en original del **Estudio de Geológico** de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional 8543486 para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [redacted]
- Presenta carta de responsabilidad en original del **Estudio de Hidrológico - Hidráulico** de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional 9961954, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [redacted]
- Presenta carta de responsabilidad en original del **Asesor en Seguridad Estructural** de fecha 9-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero Civil [redacted] con cédula profesional 8104372, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [redacted]



- Presenta carta de responsabilidad en original del **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional 10051045, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED]

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD y USB.

La solicitud a la que se refiere la fracción I de este artículo deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

C) Para el trámite de licencia de demolición parcial, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al artículo 91 de dicho reglamento, para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

Considerando que la **DEMOLICIÓN PARCIAL** es de 189.69 metros cuadrados, se clasifica como **Demolición Parcial (hasta 200 m2 de construcción)**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3, 5,7,8 (obligatorios), requisito número 4 derogado, 6,9,10 (no aplica), de acuerdo al artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
2. Acreditación de la Propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
3. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de cumplimiento de requisitos y requerida a su vez en las fracciones I y II, del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

4. Derogado

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



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- En cuanto al Croquis se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Homero Martínez González, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V. en su carácter propietario y Director Responsable de Obra la Arquitecto [REDACTED] 3 con cedula profesional 10013457 sobre el predio que nos ocupa.

7. Programa de Demolición;

- Presenta Secuencia de Demolición Parcial de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, elaborada y signada por la Arquitecto [REDACTED] 3 con cedula profesional 10013457, para el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Carta Responsiva de la Demolición Parcial, de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, y Carta Responsiva en Formato Oficial de fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por la Arquitecto [REDACTED] 2 con cedula profesional 10013457.

9. Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- No aplica éste requisito para éste trámite.

10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- No aplica éste requisito para éste trámite.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

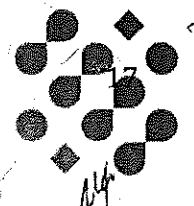
II. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23064

ORIGINAL DEL BOGOMONTERREY



III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, de la dirección [REDACTED] 1 [REDACTED] correspondiente al período de facturación del 24-veinticuatro días del mes de julio al 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispo delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;

- El predio en estudio no se encuentra en los supuestos de éste requisito.

V. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato CD y USB.

D) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

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

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;

III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **2,131.70** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **Regularización** de Construcción, siendo los señalados en el artículo 125, el cual establece que: **"...Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:**

Considerando que la **Regularización** de construcción es de **2,131.70** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

- 1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**
- 5. **Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
- 6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

• Los requisitos señalados, son indicado en el apartado precedente de cumplimiento de requisitos por lo que se dan por cumplimentados.

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

• 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, la licencia de uso de suelo, licencia de construcción (Demolición Parcial y Regularización) y uso de edificación (Regularización), 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.

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

• Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. **Homero Martínez González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.** en su carácter propietario y Director Responsable de Obra la Arquitecto **3** con cedula profesional 10013457 sobre el predio que nos ocupa.

7. Alineamiento vial;

• Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000086/24** de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral **2** en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escritura **2**



- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000087/24** de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Av. Doctor José Eleuterio González esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Vancouver deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Gonzalitos deberá respetar 57.00 metros de ancho total, es decir 28.50 metros del eje de la avenida hacia el predio; para la intercesión de la Avenida doctor José Eleuterio González con la calle Vancouver, deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.
- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000088/24** de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000091/24** de fecha a los 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000096/24** de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-072-2024**, de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2 OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2**, en el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad [REDACTED] 2



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

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.

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

- Presenta Revisión Estructural realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional 8104372, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 9-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, para la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2, OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2), con relación al predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

E) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad; de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- V. Pago de derechos correspondientes;

Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado precedente de cumplimiento de requisitos, respectivamente, de la presente resolución.

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privada de [REDACTED]

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23066

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

IX. Alineamiento Vial;

X. En caso de tratarse de una regularización, anexas reporte estructural fotográfico;

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

XII. 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;

XIII. 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; y

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en los apartados precedentes de la presente resolución y requeridos a su vez en términos de lo dispuesto por los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- Presentó ficha ambiental de fecha de recibido a los 12-doce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el giro de AGENCIA AUTOMOTRIZ.

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones

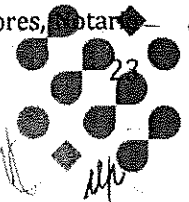
- G) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Los anteriores requisitos se cumplen con los documentos descritos en los apartados precedentes de cumplimiento de requisitos de la presente resolución.

H) Otros Documentos.

- Acompaña copia simple tamaño doble carta del plano del Fraccionamiento "Las Brisas" 10° Sector, aprobado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Estado de Nuevo León, con número de Oficio 888-81 y de expediente 984-81, de fecha 10-diez de julio de 1981-mil novecientos ochenta y uno.
- Se toma de archivo propio de la Secretaría la copia simple del Fraccionamiento Vista Hermosa, en el cual se encuentran insertos los predios ubicados por la calle Vancouver e identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] y una porción de 595.20 metros cuadrados correspondiente al predio con número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] de fecha del mes de julio del año 1951-mil novecientos cincuenta y uno.
- Presenta copia simple de acta fuera de protocolo número 026/143,178/24 de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, [REDACTED]



público número 26-veintiseis, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual certifica la copia de un Levantamiento Topográfico de Terreno ubicado en la Esquina de Avenida Gonzalitos y Avenida Insurgentes, referente a los predios identificados con los números con expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Presenta escrito de Solicitud de Asignación de Número Oficial y croquis de Levantamiento de números oficiales de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde se solicita se le asigne el número 107-ciento siete de la Avenida Gonzalitos, en la Colonia Vista Hermosa, la cual se encuentra signada en original por el C. Homero Martínez González, representante Legal de la Sociedad denominada CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.
- Presenta copia simple de Lineamientos Ecológicos con número de oficio 0530/24-DGDV-SEDUSO, PDE-000069-24, de fecha 15- quince días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde se repusieron a vivero municipal la cantidad de 171-ciento setenta y uno árboles nativos de las especies Encino, Hierba del Porto, Ébano, Anacua, palo Blanco y Anacahuita, de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos 1.20 centímetros de altura como mínimo. Anexa factura número 358, de fecha 08-coho días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, emitida por Cesar Gerardo González Orozco (Viveros Nuevo León), por la cantidad de 171-ciento setenta y uno árboles nativos de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos 1.20 centímetros de altura, presenta carta del vivero de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en donde se comprometen a entregar los 171 árboles anteriormente descritos a vivero municipal y se anexa copia de recibo de pago número folio 3170000035383 de fecha 05-cinco días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de factura número 367, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Cesar Gerardo González Orozco (Viveros Nuevo León), por la cantidad de 7-siete árboles nativos de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos 1.20 centímetros de altura, presenta carta del vivero de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en donde se comprometen a entregar los 7-siete árboles anteriormente descritos a vivero municipal y se anexa copia de recibo de pago número folio 3170000035513 de fecha 13-trece días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) con número de recibo Folio Número 3450000059791 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) con número de recibo Folio Número 341000070262 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) con número de recibo Folio Número 341000070265 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) con número de recibo Folio Número 341000070258 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000071148 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000071150 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000071144 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000071145 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de no ejecutar medidas de seguridad, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil doscientos setenta pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000059792 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de no ejecutar medidas de seguridad, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil doscientos setenta pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000070260 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de no ejecutar medidas de seguridad, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil doscientos setenta pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000070259 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten marks and stamps]



la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de no ejecutar medidas de seguridad, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil doscientos setenta pesos 00/100 M.N.) con número de recibo Folio 3410000070263 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 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, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8; 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.

Por lo anterior, con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce. Y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, dando frente a la Avenida José Eleuterio González en una vialidad clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED]**, Y como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** en el cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED]** en el cual los usos solicitados se consideran como **PERMITIDOS**.

TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

En fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Aarón I. Herrera Cabral, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page, including a large 'S' and 'M'.

Handwritten number '2' and other markings at the bottom right of the page.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

[REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda en el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

1. "Cortejando los planos arquitectónicos con la construcción actual se observó que no corresponde con lo presentado realizando modificaciones en e la distribución, en los m2 reubicando áreas de las 2 agencias de autos representado en planta arquitectónica, en cajones de estacionamiento y aparentemente observando excedente del L.P. mediante el recorrido se verificó que entre los EJES (7 al 8 y A y D) entre el L.P. de las 2 agencias (se especifica en plano) existe construcción la cual no está representada en plano y no corresponde con la distribución total del predio, lo cual consta de rampa en exterior para acceder a un área para entrega de vehículos, áreas de oficinas, área de almacén, comedor y cuarto de residuos. En el límite por la calle Vancouver se observó el desarrollo de la rampa aparentemente excedente al L.P. se modificó la distribución en los sanitarios del área de exhibición de autos y el cuarto eléctrico y vigilancia. En el área exterior del estacionamiento cubierto se reubicó los sanitarios y la cortina metálica entre el eje (11) y habilitando otra cortina metálica de acceso y salida entre el Eje (7 y () modificando espacio de cajones de estacionamiento. En el área exterior de estacionamiento se reubicó el área de lavado 1 y 2, se observó construcción existente anterior y un acceso y salida, no cuenta con área jardinada existe firme de concreto. Y en el predio colindante representado en plano se reubicó el área de lavado 1 y 2 del área exterior en estacionamiento modificando espacio de cajones y no existe el área jardinada.
2. El uso de suelo que actualmente existe es en predio es de agencia de autos por lo que en plano 2 de 2 se proyecta 2 agencias por separado y con accesos independientes dividiéndose entre los ejes (6 y 7). En el inmueble se encuentra la construcción trinando referente al número de expediente L-USDS-000206-24-03 observando sellos de clausurado en varios puntos del predio y en funciones laborales.
3. Cortejando el área jardinada propuesta en plano del predio se observó que no existe algo como tal, actualmente se encuentra firme de concreto utilizando el espacio para almacén de vehículos nuevos en lo que integra el área de las 2 agencias de autos según planta arquitectónica presentada.
4. Verificando las áreas de estacionamiento cortejado según plano arquitectónico presenta división de 2 agencias de autos entre los ejes 1 al 6 y 7 al 11, existiendo el espacio, mas no delimitado de cajones de estacionamiento que se encuentra identificado en cuanto a la cantidad y acomodo de los mismos habilitados a lo propuesto en el plano arquitectónico y reubicando los baños y el área de lavado (se especifica en plano) modificando el espacio de los cajones proyectados en planta.
5. Se anexan fotografías del interior, exterior del inmueble y de su entorno".

Es importante mencionar que las diferencias indicadas en plano se ajustaron conforme a lo construido. Asimismo, respecto de lo anterior, allegó los siguientes documentos:

- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio Número 3450000059791 de fecha 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio Número 341000070262 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2



- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio Número 341000070265 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Infracción, construcciones, inst, demoliciones sin permiso, por la cantidad de \$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio Número 341000070258 de fecha 09-nueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio 3410000071148 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio 3410000071150 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio 3410000071144 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presentó copia simple de recibo de pago por concepto de Persistencias en actos violatorios, por la cantidad de \$54,285.00 (cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y cinco pesos 00/100M. N.) con número de recibo Folio 3410000071145 de fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

CUARTO. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Una vez revisados los documentos, datos e información ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que en su artículo 212, establece: *En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada.

Ahora bien, el pago del 7% del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] la superficie correspondiente al predio de 3,531.57 metros cuadrados; de los cuales 2,936.37 se encuentran fuera de fraccionamiento, el total de los mismos restándole las áreas de afectación y vialidades, es decir lo correspondiente a la cesión al municipio para vialidad (afectación vial indicada en el plano del proyecto presentado) de 0-cero metros cuadrados, quedando una superficie neta de 2,936.37 metros cuadrados, correspondiéndole en el presente caso la superficie de 2,936.37 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que es de \$6,162.50 (seis mil ciento sesenta y dos pesos 50/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de 1,266,640.25 (un millón doscientos sesenta y seis mil seiscientos cuarenta pesos 25/100 M.N.), para cumplir con esto el interesado acompañó recibo de pago oficial de la Tesorería Municipal con número de Folio 3470000072936 de fecha 24 veinticuatro de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

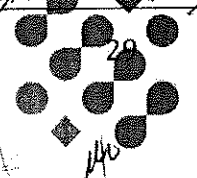
M2 Existente:	2,321.40 m2
M2 por demoler:	189.69 m2
M2 por Regularizar:	2,131.70 m2
M2 de Construcción total:	2,131.70 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar (Regularización):	2,131.70 m2
M2 de Edificación total:	2,131.70 m2
M2 Estacionamiento Techado:	398.50 m2
No. de cajones de estacionamiento:	62- cajones

SEXTO. CUADRO DE ÁREAS.

NIVELES	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	2,321.40	189.69	2,131.70	62 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (3 PARA DISCAPACITADOS), EXHIBICIÓN DE AUTOS, ASESORES DE SERVICIO, VIALIDAD.



				CUARTO ELÉCTRICO, OFICINAS,, SANITARIOS, TALLER, LAVADO DE AUTOS, BODEGAS DE LAVADOS, CUARTO ELÉCTRICO, ÁREA DE DETALLADO, JARDÍN, GERENCIA, ALMACÉN DE REFACCIONES.
TOTAL	2,321,40	189.69	2,131.70	2.6.1 AGENCIA DE AUTOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS

SÉPTIMO. 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 clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :		3,811.74 metros cuadrados arrendados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,858.80	0.54	2,043.86	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	38,117.40	0.54	2,043.86	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	952.94	0.46	1,767.88	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	571.76	0.17	634.64	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+12) NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*9.19 m		SI cumple

Así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :		1,188.26 metros cuadrados arrendados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	891.19	0.07	87.84	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.7	2,020.04	0.07	87.84	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	297.07	0.93	1,100.42	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	178.24	0.19	229.99	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	4 NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.79 m		SI cumple



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

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..."

*Al respecto, mediante Oficio No. **DPT 1632/2024**, de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del área de venta señalada en los planos del proyecto solicitado como de factibilidad de Uso de suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de edificación para Comercio (Agencia de autos), en el inmueble ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] **2** [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000206-24-03.

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

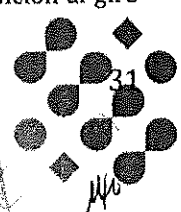
OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23071

OFICIO NÚMERO SEDUSO MONTERREY



ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 62- cajones (59-cajones estándar, y 03-cajón para discapacitados)	OPINIÓN	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
2.6.1 Agencia de Automóviles	1 cajón	50 m2	265.46	05-cajones		SI CUMPLE	
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón	30 m2	121.80	4-cajones			
2.6.4 Refacciones y Accesorios	1 cajón	25 m2	83.40	3-cajones			
3.3.7 Talleres eléctricos y Mecánicos	1 cajón	40 m4	492 m2	12-cajones			
REQUIERE UN TOTAL	24- CUATRO CAJONES						

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000086/24** de fecha a los veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000087/24** de fecha a los veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Av. Doctor José Eleuterio González esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la calle Vancuber deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Gonzalitos deberá respetar 57.00 metros de ancho total, es decir 28.50 metros del eje de la avenida hacia el predio; para la intercesión de la Avenida doctor José Eleuterio González con la calle Vancuber, deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.
- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000088/24** de fecha a los veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000091/24** de fecha a los veintitrés días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
 Xel
 18 AP

11/08/24



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000096/24** de fecha a los 20-veinte días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio Número **DGDV-2105/24** dentro del dictamen **LTA-183/24**, de fecha a 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000206-24-03**, ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **DPT/V/256/2024** de fecha a los 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **DGMEMP/646/2024** de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible se emitió Visto Bueno Condicionado correspondientes al expediente administrativo L-USDS-000206-24-03, en el cual se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante Oficio Número **DPT/H087/2024** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Hidrológica- Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio Número **DPT/1632/2023** de fecha a los 11-once días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico en Alturas** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DÉCIMO PRIMERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Presenta copia simple de oficio No. **DPCE-SAP-AR-072-2024**, de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED], OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED)**, en el predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

23072

OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN SEDUSO MONTERREY

33
Mc

predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 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.

DÉCIMO SEGUNDO. OPINIÓN TÉCNICA. Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 B y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO** dando frente a la Avenida Gonzalitos clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.6.1 AGENCIA DE AUTOMÓVILES se consideran como PERMITIDO**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

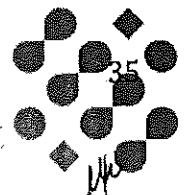
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED] 2 [REDACTED] 2)**, OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED] 2 [REDACTED] 2), deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto-Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización y Demolición Parcial) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
6. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500



1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 16-dieciseis cajones de estacionamiento (en predio ubicado en Avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, Colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de con los expedientes catastrales [REDACTED] con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED])**, **OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED])**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.



18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV/2105/24 y dictamen LTA-183/24 de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Durante la etapa de demolición parcial. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición.
3. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas a excepción de días festivos.
4. Los residuos provenientes de la demolición 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de demolición deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

9. En caso de que los residuos de demolición sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas



adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

24. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. - Generales

26. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2).
27. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
28. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

29. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
31. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
32. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

33. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
34. Queda prohibida la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
35. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
 37. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

38. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
40. Es prohibido el derrame o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
41. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
42. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

44. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
45. 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.
46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

49. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-069-24 el cual fue resuelto con la reposición de 171 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
50. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas 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) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 36-treinta y seis árboles), y debido a que 14 cajones estarán cubiertos, se repusieron 7 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de troco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

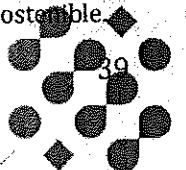
Imagen Urbana

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23075

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/256/2024 de fecha a los 23-veintitres días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 2 planos oficiales del proyecto, 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 19 de febrero del 2024, en el cual José Federico López Vázquez, Ingeniero Civil con cédula profesional 1788818 y con maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de tránsito con cédula profesional 2958754 manifiesta ser el 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 Predio cuenta con afectación vial por la avenida Gonzalitos, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Gonzalitos, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que de dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- 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.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- 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, y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

- 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.

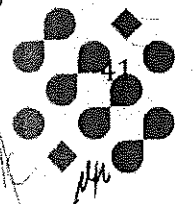
- De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Real de Cumbres, los cajones colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

23076

ORIGINAL EN SU OFICINA DE MONTERREY



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

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 %. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y 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.
- Con respecto al taller mecánico y de conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública. Así mismo, no se deberá utilizar la vía pública como zona para almacenar vehículos usuarios del taller mecánico.
- 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 las 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 utilizar sección de la franja de servicios necesaria para tener la rampa hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El proyecto no cuenta con área para la carga y descarga de vehículos ni para las maniobras vehiculares del vehículo que los remolcara (madrina), por lo que no cumple con lo indicado en el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Por lo anterior, queda condicionado a no utilizar vehículos denominados "Madrinas" y/o mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad en esta edificación. Así mismo, 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.
- Al respecto se nos presenta un escrito firmado por [REDACTED] Director Administrativo de Car One Noreste S.A. de C.V. en el cual manifiestan que "la recepción de unidades de autos nuevos se realizará en el inmueble designado para resguardo de las mismas ubicado en Blvd. Gustavo Díaz Ordaz 103 colonia la Fama C.P. 661000, Santa Catarina N.L. Únicamente se trasladarán a la agencia, del



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

domicilio señalado a la agencia OMODA Gonzalitos, las unidades vendidas que serán entregadas al cliente final, con fecha programada.

- 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.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada 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 sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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 le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría 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 en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; 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 León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

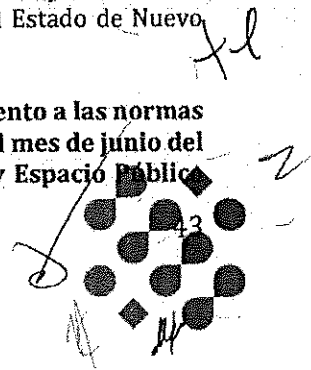
Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de 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 apercebir 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.

- e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. DGMEP/646/2024 y plano de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23077



adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

Al respecto, le informo que, en seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del estudio de movilidad y a la propuesta de movilidad presentada, el personal técnico a mi cargo llevo a cabo la revisión de la propuesta final entregada ante esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal, en el tramo correspondiente a la lateral de la avenida gonzalitos en dirección de norte a sur, incluyendo el cruce con la avenida Insurgentes hasta su aproximación con el cruce de la avenida Gral. Pablo Gonzalez Garza; tal y como se indica en el plano autorizado; además, esta señalización incluirá, el suministro y la correcta instalación de las señales elevadas indicadas en dicho plano, con estricto cumplimiento al diseño conforme a la normatividad vigente.
2. 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 Secretaria.
3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a esta Secretaria, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
4. 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, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, de manera inmediata posteriormente a la obtención de licencia.

f) En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/H087/2024 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA.

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la OPINIÓN TECNICA correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 9961954) con fecha de enero del 2024 y complemento al Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] 3 (Cédula Profesional 9961954) con fecha de septiembre del 2024; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como FACTIBLE, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

- a. Esta opinión técnica es exclusivamente del predio del cual se le está efectuando la solicitud de licencia.
- b. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- c. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control del escurrimiento.
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto del movimiento de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- d. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- e. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- f. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- g. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en el estudio presentado
- h. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

J

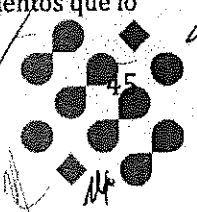
Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLÓGICOS 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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23078

COMUNIDAD DE PLANEACIÓN URBANA DE MONTERREY



sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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, al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables.

g) 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

Ingeniería / 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



OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

- 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:

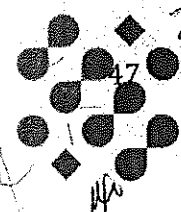
- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

Mediante Oficio No. SSPCDPC/3858/24, Programa Interno PIPC No. 3236/24, de fecha 11-once de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, el cual contiene la emisión de la Dictaminación aprobatoria del programa Interno de Protección Civil para el uso de "Taquería Los Grandes", del predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas número 3817, Fraccionamiento Las Brisas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral 2 con una superficie total de 288.00 metros cuadrados de terreno, y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

23079



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** al **C. Homero Martínez González**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CAR ONE NORESTE S.A. DE C.V.** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED] 2), OFICINAS ADMINISTRATIVAS (LOTES [REDACTED] 2 [REDACTED] 2)**, para la totalidad de la superficie de terreno arrendado de 5,000 metros cuadrados, respecto del predio ubicado en avenida Gonzalitos esquina con Vancouver, sin número, colonia Vista Hermosa, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] 2

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. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de



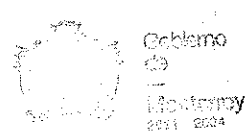
OFICIO NÚMERO SEDUSO/03978/2024
EXP. ADM: L-USDS-000206-24-03

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, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

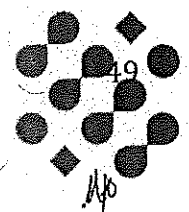
ARO. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/IEGH/NOCG/JPPB


Siendo las 18:50 horas del día 29 del mes de Septiembre del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Carlos Marcela Fuentes Luna, en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Yagel de Huan Maldonado
FIRMA: [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Carlos Marcela Fuentes Luna
FIRMA: 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000206-24-03
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero 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, 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
	Número de acta de la sesión del Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4 Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma.	
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.	