



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
"DESARROLLOS POSEIDON S.A. DE C.V.",
DOMICILIO: LOMAS DE VALLE ALTO N°260,
MONTERREY, NUEVO LEON.

PRESENTE, -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 19 diecinueve días de Agosto del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-000005-21**, formado con motivo de la solicitud presentada, por el **C. JESUS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS**, en su carácter de representante legal del inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70)51-038-003** ubicado **EN LA CALLE LOMAS DE VALLE ALTO Y PROLONGACION ACUEDUCTO S/N LOMAS DE VALLE ALTO EN ESTA CIUDAD**; mediante la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS ARQUITECTONICOS PARA COMERCIO, MULTIFAMILIAR Y SERVICIOS** en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 5,128.19 metros cuadrados.

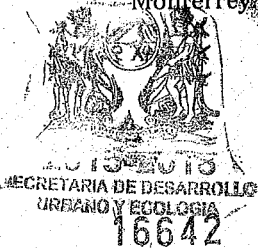
ANTECEDENTE

UNICO. - Obra en el expediente copia simple de Oficio N°: SOP/485/2020 de fecha 16 de Octubre del 2020, mediante el cual Secretaria de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, con respecto a la pavimentación de la calle Prolongación Acueducto entre Calle Antiguo Camino de las Minas de San Pedro y San Pablo y Calle Ave. Valle Alto, informa lo siguiente: "... Que una vez llevado el análisis del diseño de pavimento para la vialidad de referencia, este cumple con los requisitos técnicos para su realización.
En base a lo anterior, esta Secretaría de Obras Públicas no tiene inconveniente de emitir este Dictamen Favorable para su construcción en su aspecto Técnico.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 Fracción XII, 136, 148 Fracciones II y III, 202 Fracción X, 260, 312, 313, 392, 399 fracción I a la X, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Octavo y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracciones I y II, III, 14 fracción I y II y fracción III, 15 fracciones I y II, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipal de Monterrey.



II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014 último párrafo y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO EL DIENTE**, en una zona clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, sin embargo, de acuerdo al Plano de Estructura Vial del citado Plan, para el predio que nos ocupa, se tiene prevista la modificación de vialidades donde se ubica dicho predio y que por ello será afectado por una posible habilitación a futuro de una vialidad que tendrá una sección de 35.00 metros y será la Prolongación de la Avenida Acueducto, la cual tiene una jerarquía de **subcolectora**, y que de acuerdo al referido Plan la zona es clasificada como **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI)** atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: "Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya".

Para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una Distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de los citados frentes, de cada predio.

II. Contaminación: No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.) el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), **Mediano Impacto (CMI)**, Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

I Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda



de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

Considerando lo indicada en el párrafo anterior respecto a los usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como (CMI)- CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto son aplicables los Requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, por lo que, una vez que solicite las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II al IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el mencionado artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad, ya que en caso de no cumplir con los mismos, le será negada dicha licencia y no podrá darle el uso otorgado.

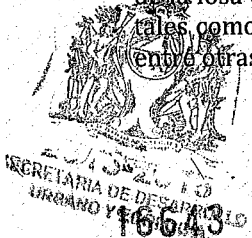
III.- De acuerdo a inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 21 de enero del 2021 se hace constar que el predio se encuentra baldío.

IV.- En lo que respecta a la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, se tiene que el proyecto de edificación deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y con los artículos 37 y 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	5,128.19 metros cuadrados	
Lineamientos.	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,846.14
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	15,84.57
AREA LIBRE	0.25	1,282.04
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	769.22
Nº de Niveles Máximo	3 pisos o 12 metros de altura máximo	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 metros	
DENSIDAD	CRECIMIENTO POR PENDIENTES	
	Pendiente de 0-15%	15 viv/ha
	Pendiente de 15.01- 30%	8 viv/ha
	Pendiente de 30.01-45%	4 viv/ha

V.- Conforme al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en cuanto a los requerimientos de estacionamiento aplicables para los usos de suelo solicitados, se tiene que conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, consultoria, cama o aula se requiere de 1- un cajón de estacionamiento por determinada cantidad de metros cuadrados de construcción del giro específico que se pretenda desarrollar, por lo que una vez que se defina el destino del inmueble, se estará en posibilidad de señalar lo conducente; sin que sea obstáculo para lo anterior, las determinaciones generales en materia de estacionamientos señaladas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el mencionado Plan de Desarrollo.

Art.39.-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 su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.



Artículo 35. En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

Artículo 36.- En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio.

VI.- Que para obtener la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los requisitos señalados por la fracción III del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado, los cuales no fueron allegados en su totalidad, toda vez que no obra dentro del expediente de mérito los planos 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; el 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; 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; 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; 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; y 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; en virtud de que en el presente caso NO SE HA DETERMINADO EL USO O DESTINO DE SUELO FINAL para el inmueble, es por lo que no se allegó dicha información; luego entonces, esta Autoridad se encuentra jurídicamente y materialmente imposibilitada a proveer de conformidad con dicho punto; sin que lo anterior limite al peticionario de solicitarlo de nueva cuenta, una vez que se hayan colmado los requerimientos de dicho precepto legal.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas, **SE OTORGA LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS ARQUITECTONICOS PARA COMERCIO, MULTIFAMILIAR Y SERVICIOS** para los giros expresamente señalados como permitidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, en relación al inmueble ubicado en la **EN LA CALLE LOMAS DE VALLE ALTO Y PROL. ACUEDUCTO S/N LOMAS DE VALLE ALTO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70)51-038-003.

SEGUNDO.- Se autoriza la emisión de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75**; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.00**; **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de **.015**; **Área Libre, 0.25**, **Densidad Pendiente de 0-15% 15 viv/ha**, **Pendiente de 15.01- 30% 8 viv/ha**, **Pendiente de 30.01-45% 4 viv/ha** y el Número de Niveles Máximo es de **3 PISOS O 12 METROS DE ALTURA MAXIMO**.

TERCERO.- Esta Licencia NO autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción Y de Uso de Edificación ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:



1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 136 fracción III inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.

2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

3. En caso de encontrarse en los supuestos del artículo 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente. "En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

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.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

4. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

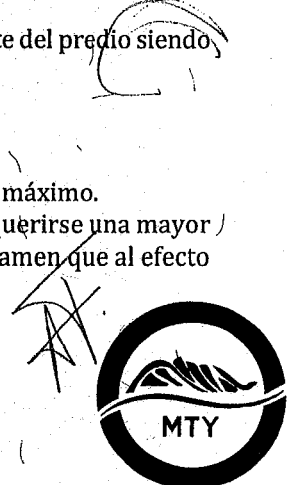
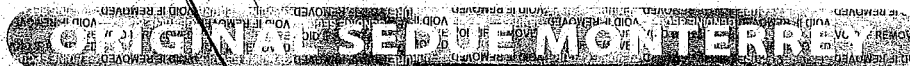
5. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

6. Para los Usos Habitacionales Multifamiliares, la Densidad se tomarán de acuerdo a la pendiente del predio siendo, las siguientes: CRECIMIENTO POR PENDIENTES

Pendiente de 0-15%	15 viv/ha
Pendiente de 15.01- 30%	8 viv/ha
Pendiente de 30.01-45%	4 viv/ha

7. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 03-tres pisos o 12.00 metros de altura máximo.

8. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

9. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.

10. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano Valle Alto el Diente

11. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

12. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

13. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.

14. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

15. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

16. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

17. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.

18. 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, 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.

19. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

20. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**

21. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.





GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

CUARTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 Ley De Desarrollo Urbano Del Estado De Nuevo León, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

QUINTO: 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad.

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

SEPTIMO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León

Virginia Castillo Gonzalez
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG.*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Nancy Liliana Mora Martinez siendo las 09:45 horas del día 10 del mes de Septiembre del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Melendez R.
FIRMA Alexis
NO. DE CAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Nancy Liliana Mora Martinez
FIRMA [Signature]

