



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000109-22
OFICIO: ODS/SEDUSO/19818/2022

INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE:

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000109-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ochó días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós.

VISTO, el expediente administrativo L-000109-22, formado con motivo de la solicitud presentada el C. [REDACTED] propietario del predio ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO SERVICIO (CONSULTORIO PSICOLÓGICO)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **190.90 metros cuadrados**; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

RESULTANDO

1.- Que en fecha **26-veintiseis de mayo de 2022-dos mil veintidós**, el C. [REDACTED] en su carácter de propietarios del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO SERVICIO (CONSULTORIO PSICOLÓGICO)** en el inmueble ubicado en **BOULEVARD PUERTA DEL SOL NÚMERO 656, DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERÓNIMO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED], el cual tiene una superficie de **190.90 metros cuadrados**, donde se pretende realizar una construcción total de **552.63 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo L-000109-22.

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

A. Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa:

a) Escritura Pública número 10,619, de fecha 19-dicinueve de octubre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público titular de la Notaria Publica número 77, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, relativo a un contrato de Compraventa de Bien Inmueble, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] relativo al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, donde figura la C. [REDACTED], como parte compradora respecto al predio identificado con expediente catastral [REDACTED]

B. Para acreditar la personalidad jurídica de quien presenta la solicitud de tramite:

a) Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] con número de [REDACTED]
b) Comprobante de domicilio para recibir notificaciones consistentes al recibo expedido por **SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, I.P.D.** con la dirección de [REDACTED], expedido a [REDACTED]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

1786

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1 Domicilio, 2. Número de Expediente Catastral, 3. Nombre.
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000109-22
OFICIO: ODS/SEDUSO/19818/2022

- c) Acredita el interés que le asiste el C. Leticia Rodriguez Briones como tramitador mediante la presentación de la carta poder oficial perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 04-cuatro de mayo del año 2022-dos mil veintidós, en la cual el propietario de nombre [REDACTED], otorga poder para tal efecto, anexando copia de la identificación oficial correspondiente al Instituto Nacional Electoral (credencial para votar), así mismo, de los 2-dos testigos de nombre [REDACTED]

C. Para acreditar la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables

- a) Solicitud de trámite en formato oficial de fecha 26-veintiseis de mayo de 2022-dos mil veintidós, para Factibilidad de Uso de Suelo para Servicios (Consultorio Psicológico),
b) Presenta escrito libre de Solicitud de Tramite dirigida a la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible, para factibilidad de Uso de Suelo para Consultorio Psicológico, de fecha 04-cuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós.
c) Formato de Plano Oficial 3-tres planos (1de 1) en original correspondiente al proyecto, debidamente firmado en original por el Propietario.
d) Copia de Recibo correspondiente al pago del impuesto predial folio 391R-9101, de fecha 02-dos de enero de 2022-dos mil veintidós.
e) (8) ocho fotografías del predio en cuestión.
f) Recibo de pago por información de factibilidad y lineamientos folio 3010000069075, de fecha 26-veintiseis de mayo de 2022-dos mil veintidós.

D. Antecedentes del inmueble:

- a) Plano Oficial de autorización de construcción de casa de habitación de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, aprobado por la entonces Secretaría de Obras Publicas de Monterrey

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 293 fracción I, 295 fracción I, inciso a), 296 fracción I, inciso a), b), c) d), e), y f); 308 fracción I, 310 fracción I, inciso a), 311 fracción I incisos a), b), c), d), e) f) y g), 313, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 164 fracción I, II, III, y IV, 165 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Se tiene a la C. [REDACTED], acreditando su interés jurídico para plantear su petición de fecha 26-veintiseis de mayo de 2022-dos mil veintidós, con el cual solicita Factibilidad de Uso de Suelo para Servicios (Consultorio Psicológico), para el predio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] debido a que allego Escritura Pública número 10,619, de fecha 19-dicinueve de octubre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público titular de la Notaria Publica número 77, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, relativo a contrato de Compraventa de Bien Inmueble, donde figura la C. [REDACTED], como parte compradora respecto al predio identificado con expediente catastral [REDACTED], inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10, volumen 132, Libro 1 Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 03-tres de enero del año 2022-dos mil veintidós; así como también Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED], con número de [REDACTED]; y Comprobante de domicilio para recibir notificaciones consistentes al recibo expedido por SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, I.P.D. con la dirección de [REDACTED]

[REDACTED] expedido a nombre [REDACTED]



Gobierno de

Monterrey
2021 2024

2/5

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



ELIMINADO: 1 Domicilio, 2. Número de Expediente Catastral, 3. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000109-22 OFICIO: ODS/SEDUSO/19818/2022

De conformidad con 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, de 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 del Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO, dando frente a la Avenida Puerta del Sol, clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO; en el cual el uso solicitado para SERVICIO (3.15.4 CONSULTORIOS PSICOLÓGICOS) se considera PERMITIDO.

Conforme a lo solicitado, en el inmueble ubicado en [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] se considera que es FACTIBLE la solicitud presentada por la C. [redacted] para la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO SERVICIO (CONSULTORIO PSICOLÓGICO)

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se OTORGA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO SERVICIO (CONSULTORIO PSICOLÓGICO); en el inmueble ubicado en la calle [redacted], e identificado con el expediente catastral número [redacted]

SEGUNDO: La presente resolución no constituye una licencia; por lo que para obtener la licencia de Uso de suelo correspondiente, deberá cumplir con los requerimientos del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado, y demás leyes y reglamentos aplicables a la materia.

TERCERO: Esta Resolución 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, de acuerdo a la legislación que esté vigente para el caso en particular sean aplicables.

CUARTO: Las obligaciones para el caso de solicitar fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo son las siguientes:

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de lo contrario deberá dar cumplimiento al artículo 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. 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.
4. 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.
5. 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

[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Oficina del Secretario



1787

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

- Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Cuando se trate de inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico, o que presenten características dignas a conservar según la dependencia competente, previa a cualquier uso, cambio o alteración del inmueble, se deberá obtener dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.
 7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L., (se evaluará según proyecto.)
 11. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo, de las áreas correspondientes adscritas a ésta Secretaría.
 12. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad 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.
 13. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.
 14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
 15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
 16. 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 la SEMARNAT.
 17. 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.)
 18. Deberá presentar Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario y electricidad, al momento de solicitar la Licencia de Uso de Suelo y para Construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo Mayor de 1,500 m².

QUINTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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

Monterrey
2021 2024

4/5

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000109-22
OFICIO: ODS/SEDUSO/19818/2022

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 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 edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEXTO: La presente autorización 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, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.



Gobierno de Monterrey 2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Oficina del Secretario

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Handwritten signature in purple ink]

[Handwritten signature in purple ink]

LIC. RINA ARELY RAMOS YAZQUEZ DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dió llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 7:00 horas del día 14 del mes de Octubre del 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE: [Handwritten signature]

CREDENCIAL No. 72144

FIRMA: [Handwritten signature]

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE: [redacted]

IDENTIFICACION No. [redacted]

FIRMA: [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.



