



ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE CENTRO REGIONAL DE ACUMULADORES, S. A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: CONSTITUCIÓN S/N EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD, "PABELLON M".
Presente.**

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 09-nueve de junio del año 2022-dos mil veintidós, por el C. Héctor Javier Garza Montemayor, en su carácter de apoderado legal de **CENTRO REGIONAL DE ACUMULADORES, S. A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **ARAMBERRI N° 711 OTE. EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)04-111-001**, con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 2,479.349 m2.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-000122-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 09-nueve de junio del año 2022-dos mil veintidós, el C. Héctor Javier Garza Montemayor, apoderado legal de la persona moral denominada Centro Regional de Acumuladores, S.A. de C.V., elabora, firma y presenta solicitud oficial de trámite para el predio ubicado en Aramberri No. 711 Ote., en la zona Centro de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral número 07-111-001, mediante la cual solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo ya referido.

SEGUNDO. Se presenta solicitud abierta firmado por parte del C. Héctor Javier Garza Montemayor, apoderado Legal de Centro Regional de Acumuladores, S.A. de C.V., mediante el cual requiere la **Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Habitacional (Multifamiliar, 2 ó mas Viviendas por Lote) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, adjuntando para ello los planos, estudios, vistos buenos y antecedentes, requeridos por la normatividad vigente en la materia para su autorización.

TERCERO. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa, presenta:

[Handwritten signature]

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

1629

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.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.

OFICIO No. SEDUSO/19805/2022
EXP. ADM. No. L-000122-22

**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

a. Escritura Pública No. 51,788 de fecha 27-veintisiete días del mes de agosto de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60- sesenta, asociado con el Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130- ciento treinta, ambos con Ejercicio en éste Municipio de Monterrey, por la cual se celebra un contrato de compra venta de bien inmueble con reserva de dominio, como la parte vendedora la sociedad denominada Fincas Industriales Monterrey S.A de C.V., representada por el Ing. Marcelo Canales Clariond y como la parte compradora, la Sociedad denominada Centro Regional de Acumuladores S.A. de C.V., representada por el C.P. Héctor Garza Rodríguez, respecto de varios inmueble entre los que adquiere el ubicado en la calle Aramberri No. 711 de esta Ciudad e identificado con el expediente catastral número 04-111-001, habiendo sido registrada ante el 1er. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número de registro 6499, Vol. 240, Libro 163 Sección I Propiedad, en Monterrey, N.L. el 29 de septiembre de 1998.

CUARTO. Para acreditar la personalidad jurídica, los siguientes documentos:

a. **Escritura Pública No. 34,225** de fecha 16 dieciséis días del mes de abril de 1993 mil novecientos noventa y tres pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Titular de la Notaría Pública número 60, con residencia en esta Ciudad, por el cual se celebra un contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Centro Regional de Acumuladores, S.A. de C.V., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el número 1078, folio 231, volumen 397, libro No. 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, en fecha 13 de mayo de 1993.

b. **Escritura Pública No. 22,041** de fecha 22 veintidós días del mes de enero del 2021 dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública no. 130, con ejercicio en éste primer distrito, en la que celebran Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Centro Regional de Acumuladores S.A. de C.V., por la cual se Modifica el Objeto Social de la sociedad y reformar el artículo 3º de sus estatutos sociales así como designar delegado especial de la Asamblea al señor Héctor Javier Garza Montemayor, inscrita ante el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el folio mercantil electrónico No. 42474 * 9 de fecha 05 de julio del 2006.

c. **Escritura Pública No. 4,615** de fecha 4-cuatro de julio del 2006 dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría 130, mediante la cual celebran Asamblea General Ordinaria de la empresa denominada Centro Regional de Acumuladores S.A. de C.V., en la que se resolvió informar sobre el deceso del señor Héctor Garza Rodríguez, nombrar el nuevo Consejo de Administración y Nombrar como **Representantes Legales** de la sociedad a **Héctor Javier Garza Montemayor,**

QUINTO. El interesado presenta los siguientes documentos, estudios y constancias externos:

1. Carta poder simple de fecha 3 de junio del 2022-dos mil veintidós, que otorga Héctor Javier Garza Montemayor en favor de _____, respecto al trámite para obtener la factibilidad de Uso de Suelo en el inmueble ubicado en la calle Aramberri Ote. No. 711 en el Centro de esta Ciudad e identificado catastralmente con el número 04-111-001.
2. Identificación oficial de Héctor Javier Garza Montemayor emitida por el Instituto Nacional Electoral no. _____
(Apoderado Legal)
3. Identificación oficial a nombre de _____ expedida por el Instituto Nacional Electoral, número _____
(Gestor)
4. Identificación oficial de _____ emitida por el Instituto Nacional Electoral número _____
(Testigo)
5. Identificación oficial de _____ emitida por el Instituto Nacional Electoral número _____
(Testigo)
6. Copia del recibo de pago del impuesto Predial, de fecha 20/01/2022 con no. de folio 342D-915
7. Copia del recibo de pago de CFE, como comprobante del domicilio para oír y recibir notificaciones.
8. Copia del recibo de pago de AYD como comprobante de domicilio.

Monterrey
2021, 2024

2

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



OFICIO No. SEDUSO/19805/2022

EXP. ADM. No. L-000122-22

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

9. 8 Fotografías del predio

10. Copia de comprobante de pago por concepto de información de Factibilidad y lineamientos respecto del expediente catastral número 04-111-001 expediente Administrativo L-000122-22 con el no. de folio 3010000069273 de fecha 9 de junio del 2022.

11. Juego de Planos oficiales, correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales De diseño arquitectónico para HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS).

Lo anterior de conformidad con los artículos de los requisitos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracciones I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. Ahora bien, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Plano de Delegaciones y la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el mismo, señalan que el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO, en una zona clasificada como CS-COMERCIO Y SERVICIOS, en la cual los usos solicitados para: HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS los puntos 2.1 tienda de productos básicos, 2.2 tiendas de especialidades, 2.3.4 tiendas de conveniencia, 3.1 Servicios personales [excepto los numerales 3.1.3 alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado] 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración privada, 3.15.3 clínicas y hospitales, 3.17.4 salones de corte y estética, 3.18.10 centros de educación a distancia)-se consideran como PERMITIDOS.

TERCERO. Que esta autoridad atendiendo a lo anterior, para determinar la FACTIBILIDAD del predio, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente que nos ocupa, encontrando que:

- a. Cumple en su totalidad con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, los usos solicitados, son considerados como permitidos se otorga la **FACTIBILIDAD** de los mismos.

[Firma manuscrita]



630



ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

CUARTO. Ahora bien, sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es pertinente señalar que los lineamientos generales de diseño arquitectónico y demás aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas señalan la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa como CS-COMERCIO Y SERVICIOS, en la cual la densidad y lineamientos urbanísticos son considerados como **LIBRES**, tal y como se señala a continuación:

Superficie a dictaminar: 2,479.349 m2	
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA
	COEF
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	LIBRE
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE
AREA LIBRE	LIBRE
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	LIBRE
Nº de Niveles Máximo	MAS 12.00 niveles
DENSIDAD	LIBRE

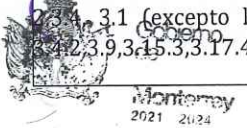
Que el Artículo 39 del mencionado Reglamento de Zonificación, a la letra dice: *"...En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, **la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.** En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría."*

Así mismo, de acuerdo a la última reforma del artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se establece que: **"Artículo 48.- El CUS no será aplicable en los siguientes casos:**

1. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
2. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas".

QUINTO. Del análisis de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano CENTRO, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con el siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote	1 cajón por cada vivienda
2.3.1 Locales Comerciales y de servicios agrupados Los puntos 2.1,2.2, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3,3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5,3.4.7, 3.9,3.15,3.3,3.17,4,3.18.10	1 por cada 30 m2



Monterrey
2021 2024



**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

SEXTO. Es importante señalar, que la solicitud presentada versa sobre la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para el giro Habitacional (Multifamiliar 2 ó más viviendas por lote) y Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados) y toda vez que el artículo 31 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey a la letra dice lo siguiente: "Las fuentes fijas ubicadas en el Municipio cualquiera que sea su giro, deben de contar con un área verde de absorción y jardinada, equivalente por lo menos al quince por ciento de la superficie ocupable del predio de que se trate". Por lo que el proyecto está obligado a respetarlo.

SEPTIMO. Que al contar con los fundamentos legales que sustentan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido; la suscrita Secretaria, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el presente, se declara procedente la **FACTIBILIDAD**, para los usos de suelo de **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** en el inmueble ubicado en la calle **ARAMBERRI N° 711 OTE. EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)04-111-001**, el cual tiene una superficie de 2,479.349 metros cuadrados, y por ende, se emite la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO**, que se describen en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO. Esta resolución **NO** autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo o Proyecto Arquitectónico, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico o Licencia de Construcción, así como la Licencia de Uso de Edificación ante esta dependencia y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos o normatividad de estacionamiento señalados; ni genera derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa, además deberá dar cumplimiento a cada una de las siguientes obligaciones:

1. Deberá acreditar que el predio se encuentra dentro de un Fraccionamiento aprobado de no ser así, 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. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 10 de la fracción XII, Artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que dice: *"...En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% -ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas."*
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

2021 2024



**ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.**

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, para comercio y servicios siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) LIBRE, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) LIBRE, CAV (Coeficiente de Área Verde) LIBRE, Área Libre de LIBRE; la altura máxima permitida de las edificaciones será de más de 12 niveles.

6. Deberá respetar y dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 31 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey que dice: Las fuentes fijas ubicadas en el Municipio cualquiera que sea su giro, deben de contar con un área verde de absorción y jardinada, equivalente por lo menos al quince por ciento de la superficie ocupable del predio de que se trate.

7. Deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación 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.

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. 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.

10. 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.

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 presentar el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental para la etapa de la licencia de uso de suelo (se evaluará según proyecto.)

14. 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.

15. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos,

Monterrey
2021 2024



ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

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.

16. 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.

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

18. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

19. 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.

20. 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.).

21. 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-mil quinientos metros cuadrados.

Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, el proyecto ejecutivo arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.

TERCERO. 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 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.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado 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.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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



1632

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LINEAMIENTOS
GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO.

SEXTO. 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.

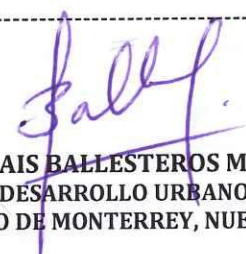
SEPTIMO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales del diseño arquitectónico para **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**, 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.

Cumplase

Monterrey
2021 2024

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


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


LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ
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 dijo llamarse _____ en su carácter de Autorizado siendo las 13:10 horas del día 26 del mes de Sep. del 2022

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingeniero Nuñez

FIRMA _____
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____

FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN _____

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.OCR(Credencial de elector)3. Firma. 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.