

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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, con lo que se trata de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales



Gobierno de  
Monterrey

*pagos inicio*  
**\$2,963.56**

Secretaría de

Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP, ADM. No. L-000150-22

**INSTRUCTIVO**

AL C. [REDACTED] (PROPIETARIO)  
Y AL C. [REDACTED] (ARRENDATARIO)  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:"

Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a 01-un día del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
VISTO. la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 15-quince de julio del año 2022-dos mil veintidós, por el C. [REDACTED] en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **253.39 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000150-22, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:**

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 Fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León y artículo 160 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, fracciones:

**I, II y III, inciso a) Solicitud correspondiente de la citada Ley y artículo 160 Bis., fracción I y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.**

Presenta **solicitud oficial** en original para factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para Servicio (Restaurante), ubicado en Calle [REDACTED] en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

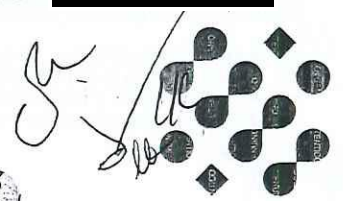
**I, II y III. Inciso b). y artículo 160 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 26-veintiséis días del mes de Julio del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Maldonado Corpus, Titular de la Notaría Pública Número 109- ciento nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene **Contrato de Compra venta de Bien Inmueble** del expediente catastral [REDACTED] entre el señor [REDACTED] y su esposa [REDACTED] la señora [REDACTED]

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

Monterrey  
2021 2024

9228



OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

[redacted] y su esposo [redacted] la señora [redacted] y su esposo [redacted] y el señor [redacted] y su esposa [redacted] como "la parte vendedora" y el señor [redacted] como "la parte compradora". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [redacted] volumen [redacted] libro [redacted] sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veinte uno.

Presenta copia simple de **Contrato de Arrendamiento** inmobiliario que celebran por una parte el C. [redacted], como **Arrendador** y el C. [redacted] como **Arrendatario** en fecha a 04-cuatro días del mes de febrero del 2022- dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Maldonado Corpus, Titular de la Notaria Pública Número 109-ciento nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado: en el cual se concede el uso o goce temporal del Inmueble ubicado en [redacted] con una duración natural de **cinco años** y forzosa para ambas partes contados a partir del 15-quinze de junio del año 2021-dos mil veinte uno al 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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.

**fracción I, II y III, inciso b), de la citada Ley y artículo 160 Bis., fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Pago de derechos**

Presenta pago de **derechos municipales con número de folio 3170000027373** de fecha 15-quinze días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Factibilidad y Fijación de lineamientos, por la cantidad de \$2963.56.

**I, II y III. Inciso c). de la citada Ley y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

Presenta **Carta Poder Simple** en original de fecha 16-dieciseis días del mes de mayo del año 2022-dos mil veintidós mediante la cual el C. [redacted] titular del predio ubicado en Calle [redacted] Centro. Monterrey. Nuevo León, identificado con el Número Catastral [redacted] otorga poder a favor del C. [redacted] para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Restaurante), nombrando como testigos a la C. [redacted] y al C. [redacted]

Presenta copia simple de **credencial oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número de identificación IDME [redacted] (**Propietario**)

Presenta copia simple de **credencial oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número de identificación IDME [redacted] (**Titular**)

Presenta copia simple de **credencial oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [redacted] con número de identificación [redacted] (**Gestor**)

Presenta copia simple de **credencial oficial** emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [redacted] con número de identificación IDME [redacted] (**Testigo**)

ELIMINADO: 1 Nombre, 2/ Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. 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.



Gobierno de  
Monterrey

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

Presenta copia simple de credencial oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral del C [REDACTED] con número de identificación IDME [REDACTED] (Testigo)

**I, II y III. Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

Presenta plano de localización del inmueble ubicado en Calle [REDACTED] Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III inciso b) por lo que se da por cumplido.

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, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**I II y III. Inciso 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.**

Presenta (3) juegos de planos del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para SERVICIO (Restaurante), los cuales contienen: planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, planta ubicación, cuadro de áreas general, planta de localización, indicando vías públicas, servicios colindantes y curvas de nivel.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

El predio se encuentra protegido por el INAH, por lo que las *edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen*, por lo cual no aplica conforme artículo 51, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey; Por lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León; artículo 160 Bis fracción IX y 164, fracción IV de. Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

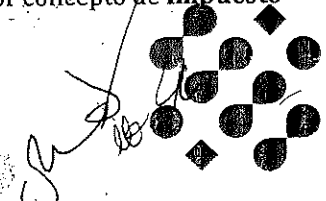
**I y III. Inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

Presenta copia simple de Recibo con Folio 351D-1576 con fecha de pagado 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey N.L. por concepto de Impuesto

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3/15

9229



ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

**Predial del primero al sexto bimestre 2023, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la Calle [REDACTED]**

Presenta copia simple de solicitud de **ficha ambiental** de parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 11-once días del mes de agosto del año de 2021-dos mil veinte uno, solicitando la opinión técnica en materia de Impacto Ambiental, sellado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.

Presenta copia de **resolutivo de Manifiesto de impacto ambiental**, emitido por la **Subsecretaria de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad**, mediante Oficio No. 3415/1A/22, para el predio ubicado en Calle [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual resuelve que de acuerdo a la información proporcionada por el **PROMOVENTE**, *“Que de la información proporcionada por el PROMOVENTE, bajo protesta de decir la verdad, se advierte de operación de un inmueble para venta de hamburguesas, en el cual se pretende realizar una construcción de 22.60 - veintidós punto sesenta metros cuadrados, en un predio con superficie total de 253.39 - doscientos cincuenta y tres punto treinta y nueve metros cuadrados, con expediente catastral [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED] es de concluir que por su ubicación, dimensiones, características o alcances no producirá impactos ambientales significativos, de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que, es de concluir que, no será necesario sujetar a EL PROYECTO al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental.*

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

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

No aplica por la zona donde se ubica el predio, de acuerdo a lo establecido por el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso 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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

## **2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.**

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

**III. Acreditar al interesado que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.**

**IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.**

**V. Presentar plano de localización del predio**

**VI.- 4 fotografías exteriores del predio.**

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





Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 08-ocho fotografías interiores del predio, dando por cumplido con lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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.**

Presenta copia simple de Oficio Número 401.6C.2.267/2021 emitido por Centro INAH Nuevo León de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, sobre el inmueble en calle [REDACTED]

[REDACTED] con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se emitieron las siguientes observaciones:

- 1.- Especificar la protección (morteros, argamajas o aislante) que proteja la cubierta de lámina que se aplicará, con la finalidad de proteger de humedad e intemperie la madera recuperada y al que se reemplazaría.
- 2.- En los muros en los que se aplicaran aplanados de cal, evitar la pintura vinílica, ya que ésta impide la actividad de transpiración que el sillar requiere y que, a largo plazo, provoca la concentración de humedad y aparición de salitre o desprendimiento de los aplanados. Para estos aplanados se utiliza pintura a la cal.
- 3- Para la nueva construcción que se requiere de baños y cocina no se declara el material con que se fabricara el muro, sugiriendo que esto sea en ladrillo rojo.
- 4.- Al final del documento se requiere asesoría de este Instituto para el reemplazo de pinturas vinílicas y su sustitución por la base a la cal, la cual se tiene plena disposición de llevarlo a cabo.
- 5.- Se considera factible el llevar a cabo la propuesta presentada con los ajustes que se proponen y lo que implica las observaciones realizadas en este oficio, y teniendo de base estos cambios, proceder a realizar el programa de obra correspondiente.
- 6.-Se pide al perito y/o solicitante de esta intervención la programación de una visita a sitio para validación del estado actual del inmueble y aclaraciones o solución a dudas que hubiera sobre éste o los documentos entregados previamente. Esto debe realizarse previo al inicio de obra."

Así mismo, presenta copia simple de respuesta del Centro INAH Nuevo León con Número de Folio 401.2C.2.418/2021 de fecha 13-trece días del mes de diciembre de 2021, en el cual se expresa lo siguiente " El edificio materia del presente dictamen, es una obra civil relevante de carácter privado, por sus valores patrimoniales forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad.

Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante por lo que el Estado de México, tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas.

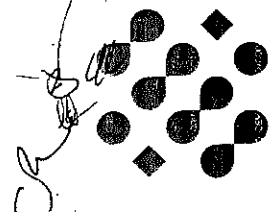
Por lo anterior y tomando en cuenta la información proporcionada para la integración del expediente (planos, imágenes y documentación diversa), así como lo recabado en sitio (recorrido en la zona y en inmuebles colindantes), para estudio y justificación de su solicitud, este Centro INAH Nuevo León, autoriza al perito responsable de la obra a el Arq. [REDACTED]

[REDACTED] en conjunto con el solicitante el C. [REDACTED] sito en calle [REDACTED] para que realicen los trabajos indicados de acuerdo al dictamen técnico número 401.6C.2.267/2021 de fecha 08-ocho de diciembre de 2021, expedido por el departamento de monumentos históricos del centro del INAH Nuevo León."

Presenta original de Dictamen Técnico EXP-JPSL-001 emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós del predio ubicado en Calle [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

Con lo anterior se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey

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



ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

VIII).- En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

IX. Realizar pago de los derechos correspondientes.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III fracciones a), b), c), d) e) f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

### 3. OTROS DOCUMENTOS.

-Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de Comisión Federal de Electricidad (CFE), para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones con domicilio en Calle [REDACTED]

-Presenta Alineamiento Vial con Número de expediente administrativo TV-No. 000371/21 de fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2021-dos mil veinte uno.

-Allega CD(Compact Disc) Disco Compacto conteniendo el proyecto en digital.

### 4. ANTECEDENTES.

No se presentan antecedentes del inmueble ubicado en Calle [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

### 5. OPINIONES TECNICAS.

a. Mediante Oficio No. DGDV-2172/2022, dentro del dictamen LTA-000093-22, de fecha 25-veinticinco de julio del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Restaurante) del expediente administrativo L-150/2022 de un predio ubicado en Calle [REDACTED] de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

b. Opinión Técnico Vial factible con número de oficio DPT/V/158/2022 de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto.

c. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio DPT 1533-2023 de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, el proyecto presentado es FACTIBLE únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de Planta Baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.40-cuatro punto cuarenta metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal, visto lo de Mérito que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160BIS del Reglamento de Zonificación del

GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

ELIMINADO: 1. Domicilio. 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 por contener en virtud de que contiene datos personales



de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

Municipio de Monterrey, 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, inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 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 c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 39, 139, 156, 157, 160BIS fracciones I a IX, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 05-004-004, 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

De acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, la cual zona es clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, donde el uso de suelo solicitado para **SERVICIO (3.4.5 RESTAURANTE)** está señalado como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

### TERCERO. INSPECCIÓN FÍSICA.

En fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del 2022-dos mil veinte dos, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble Calle [REDACTED] a efecto de verificar el estado que guarda con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "sin uso al momento de la visita", "lo que solicitan por construir ya se encuentra en etapa de muros, falta colado de losa" además "cuenta con 7 árboles, en algunas áreas de jardín tienen firme".

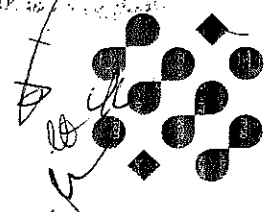
### CUARTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI- CORREDOR MEDIANO IMPACTO

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala en su **Artículo 78, Capítulo Único, Patrimonio Cultural Público**, lo siguiente: "Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zonas en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier

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

7/15

9231



intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente"; Así mismo de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L.

Así mismo, en el apartado de Normas para Estacionamiento, capítulo III, **Artículo 51 del citado Reglamento de Zonificación**, en los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento, Fracción III, establece que en: "Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles."

Cabe señalar que el solicitante anexó copia simple de plano y oficio emitido por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia**, CENTRO INAH NUEVO LEÓN, con número de oficio 401.2C.2.418/2021 de fecha 13 de diciembre del 2021, en el cual se expresa lo siguiente "El edificio materia del presente dictamen, es una obra civil relevante de carácter privado, por sus valores patrimoniales forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad."

Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, por lo que el Estado de México, tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Por lo anterior, queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento, sin embargo, queda sujeto a que, previa modificación que se pretenda realizar en el inmueble que nos ocupa, deberá dar aviso a esta Secretaría y obtener las autorizaciones correspondientes, así como de cualquier otra autoridad competente.

#### QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L 000150-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Total	Distribución de áreas
Planta Baja	122.83	Área de mesas, Almacén, ½ Baño M, ½ Baño H, Área de Cocina, Patio de Servicio y Área Exterior ajardinada.
Total	122.83	Restaurante

#### SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, dentro del expediente L-000150-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría,



ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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 Desclassificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León, no tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



Gobierno de  
Monterrey

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente Número TV-000371/21 en fecha 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, respecto al predio ubicado en calle [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el cual se señala que en los estudios de vialidad se prevé la **modificación al tramo de la vía pública con la que cinda el predio.**

a) Para la calle [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE)**, en el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **283.39 metros cuadrados.**

**SEGUNDO.** El presente dictamen técnico no autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitado, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

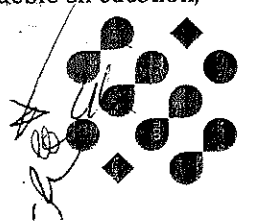
**TERCERO.** Al solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables; **además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales 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 así como 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.

2. Deberá de respetar el proyecto que se presente, para el uso que se autoriza **únicamente para Uso de SERVICIO (RESTAURANTE)**. 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,

9/15

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible  
9232



con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente.
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 Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. 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.
7. 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 podrán 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.
8. Deberá de presentar opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.
9. 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).
10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción o Proyecto Ejecutivo 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, de ser Regularización deberá presentar un 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 del reglamento para las construcciones
11. 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 de Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. 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, S.F.C.C., etc.).



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

**EN MATERIA AMBIENTAL.**

Deberá respetar y cumplir con lo señalado en el Oficio No. DGDV-2172/2022, emitido dentro del dictamen LTA-000093-22, de fecha 25-veinticinco de julio del 2022-dos mil veintidós, por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, respecto a los **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos y Licencia de Uso de Suelo para **Servicio (Restaurante)** del expediente administrativo L-150/2022, de un predio ubicado en Calle [redacted] identificado con el expediente catastral número [redacted] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994),
2. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso con un sistema eficiente de control.
5. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
6. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
7. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
8. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previa a la operación del establecimiento.
9. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
10. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá realizar el permiso de desmonte ante esta dependencia.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m2 de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), el proyecto no cuenta con cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en esta área.
14. 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.

**EN MATERIA VIAL**

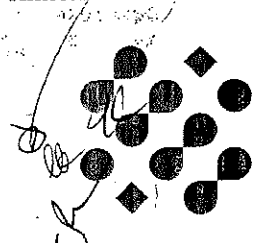
Debe dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante oficio DPT/V/158/2022 de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, por el que emitió **opinión técnica en materia de vialidad**, realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

1. El proyecto no cuenta con trámite de alineamiento vial. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

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

11/15

9233



ELIMINADO: 1. Domicilio. 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 25589/2023

EXP. ADM. No. L-000150-22

a) Para la calle [REDACTED] deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto a inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.2.418/2021 de fecha 13 de diciembre del 2021, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, (se adjunta también plano correspondiente a revisión), en el cual se nos informa que "Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, por lo que el Estado Mexicano. Tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre monumentos históricos del centro INAH Nuevo León, donde se establece los lineamientos y observaciones que deberá cumplir".

Considerando lo anterior, se considera factible la regularización y ampliación solicitada, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones.

3. 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.

Ahora bien, con base en el artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que el efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4. 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.

5. 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.

6. Queda prohibido ofrecer autoservicio o "drive thru", ya que el proyecto no contempla este servicio y no cumple con los requisitos necesarios para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

7. El desarrollo deberá evitar recibir a sus proveedores en horarios del servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes. Los vehículos de suministros deberán realizar su descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 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.

8. 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.

9. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) del tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para su correcto funcionamiento vial de la zona.

10. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar.

Así mismo, deberá respetar y dar cumplimiento por el cual con lo señalado por la Dirección de Proyectos Técnicos

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

ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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. Trata de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante número de oficio DPT 1533-2023 de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, por el cual emitió Opinión Técnico Vial como factible únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de Planta Baja de 4.00 cuatro metros a 4.40-cuatro punto cuarenta metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto, y que en lo siguiente se transcribe: Quedando **condicionado** a cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey:

- "ARTÍCULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley".
- ARTÍCULO 162 fracción XII, menciona que: "...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..."
- Y a todas las demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejara de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique

#### RESPECTAR Y DAR CUMPLIMIENTO A LO SEÑALADO POR EL CENTRO INAH NUEVO LEON.

De acuerdo a lo señalado por el Folio 401.2C.2.418/2021 de fecha 13-trece días del mes de diciembre de 2021, emitido por el Centro INAH Nuevo León, se expresa lo siguiente " *El edificio materia del presente dictamen, es una obra civil relevante de carácter privado, por sus valores patrimoniales forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad.*

*Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, por lo que el Estado de México, tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.*

Debe respetar y dar cumplimiento a lo que se señala en el Oficio Número 401.6C.2.267/2021, respecto del inmueble ubicado en la calle [REDACTED] con número oficial [REDACTED] en el municipio de Monterrey, con el expediente catastral [REDACTED] por el cual se emitieron las siguientes observaciones:

- 1.- Especificar la protección (morteros, argamasas o aislante) que proteja la cubierta de lámina que se aplicará, con la finalidad de proteger de humedad e intemperie la madera recuperada y al que se reemplazará.
- 2.- En los muros en los que se aplicaran aplanados de cal, evitar la pintura vinílica, ya que ésta impide la actividad de transpiración que el sillar requiere y que, a largo plazo, provoca la concentración de humedad y aparición de salitre o desprendimiento de los aplanados. Para estos aplanados se utiliza pintura a la cal.
- 3.- Para la nueva construcción que se requiere de baños y cocina no se declara el material con que se fabricara el muro, sugiriendo que esto sea en ladrillo rojo.
- 4.- Al final del documento se requiere asesoría de este Instituto para el reemplazo de pinturas vinílicas y su sustitución por la base a la cal, la cual se tiene plena disposición de llevarlo a cabo.
- 5.- Se considera factible el llevar a cabo la propuesta presentada con los ajustes que se proponen y lo que implica las observaciones realizadas en este oficio, y teniendo de base estos cambios, proceder a realizar el programa de obra correspondiente.
- 6.- Se pide al perito y/o solicitante de esta intervención la programación de una visita a sitio para validación del estado actual del inmueble y aclaraciones o solución a dudas que hubiera sobre éste o los documentos entregados previamente. Esto debe realizarse previo al inicio de obra.

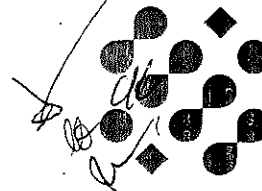
#### DEBE RESPECTAR Y CUMPLIR CON LO SEÑALADO POR LA JUNTA DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA SANTA LUCIA.

Mediante Dictamen Técnico EXP-JPSL-001-de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, por el cual se sometió el predio en cuestión a la consideración por parte de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio

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

13/15

9234





ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

Cultural de la Zona Protegida Santa Lucía, a consecuencia de que el predio se localiza dentro de la Zona Protegida incluida en el "Decreto que declara como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural" publicada en el Periódico Oficial del Estado el 16 de mayo de 2008, y los "Lineamientos Generales para el Desarrollo Controlado de la Zona de Desarrollo Santa Lucía" publicados en la Gaceta Municipal del 28 de Octubre de 2006; por lo cual se dan las siguientes recomendaciones:

**Recomendaciones Generales:**

1. Acudir a la instancia correspondiente (Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey) para obtener factibilidad de agua para nuevo uso de edificación (restaurante), esto con el propósito de verificar que la estructura de agua potable, drenaje sanitario y pluvial existente serán capaces de brindar el servicio necesario.
2. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey.
3. Deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.

**Recomendaciones Específicas:**

Aunado a lo anterior y tomando en cuenta la información remitida mediante el expediente EXP-JPSL-001 que la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana observa lo siguiente:

Aunque la documentación remida no presenta una propuesta clara de acabados en fachada, es importante mencionar los siguientes puntos:

1. La elevación frontal remitida no representa de manera fidedigna los elementos existentes en fachada, toda vez que existen elementos ornamentales como por ejemplo la clave de la puerta de entrada (parte superior del vano), por lo que derivado de esto es importante mencionar lo siguiente:
  - a. Revisar el dibujo en cuanto a alturas de los elementos en fachadas: vanos y puertas.
  - b. Si se propone remover la ornamentación existente, consideramos no es pertinente dicho cambio ya que se atenta contra las características esenciales de la fachada.
2. Es recomendable que el muro sea recubierto con un aplanado adecuado para la protección del mismo. Se deberá consultar con la instancia pertinente las características técnicas de su conformación (recubrimiento).
3. Dichos aplanados deberán contemplar el rescate de los elementos de ornato-cornisás, claves, rodapié, etc.-.
4. En cuanto a la paleta de colores a emplearse, misma que no viene especificada en la información remitida, es importante mencionar que se deberán aplicar los criterios establecidos en el listado anexo de colores. Dichos aplanados deberán ser aplanados como lo describe la Fig. 02. del dictamen.

**EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL.**

Debe respetar y cumplir con lo mencionado en el oficio No. SSPCDPC/D/3058/23, expediente No. PC/574/21/, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, que emite la Dirección de Protección Civil de Monterrey, por el cual otorga las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para SERVICIO( RESTAURANTE) a ubicarse en la Calle [REDACTED] y con expediente catastral [REDACTED] 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.

**CUARTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, 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.



Monterrey  
2021 2024

14/15

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

ELIMINADO: 1 Nombre, 2.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 a 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



de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO 25589/2023  
EXP. ADM. No. L-000150-22

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

**SEXTO.** 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como a los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente 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, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE);** 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----



Monterrey  
2021 - 2024

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

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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

TVNB/NI/MM/MA/CS/AIgl/Lpmd

Lo que notifique a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Propietario siendo las 12:24 horas del día 06 del mes de Noviembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Rosa Elena Benabé S.  
No. DE GAFETE 212513  
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE [REDACTED]  
IDENTIFICACION [REDACTED]  
FIRMA [REDACTED]

