

ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



Monterrey

3,232.99

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

INSTRUCTIVO

A ALIANZA ALHER INMUEBLES, S.A. DE C.V. Y VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V. CON DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: ZONA NORTE, NÚMERO 318, LOCAL 10, COLONIA CHAPULTEPEC, EN SAN NICOLÁS DE LOS GÁRZA, NUEVO LEÓN. PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000213-22, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés.

VISTO, el expediente administrativo L-000213-22, formado con motivo de la solicitud presentada por los C.C. [REDACTED] en sus respectivos caracteres de apoderados de las sociedades **ALIANZA ALHER INMUEBLES, S.A. DE C.V. y VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V.**, propietarias de los predios ubicados en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, locales 305 y 306, del Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León, del que derivan los expedientes catastrales números 83-217-146 y 83-217-147, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE RESTAURANTE A SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES EN LOCALES 305 Y 306), CON 41 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 8 RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto de los predios antes mencionados, los cuales cuentan, respectivamente, con superficies de (lote 146) 615.32 metros cuadrados y (lote 147) 501.52 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308, fracción X y 325 de la citada ley; artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

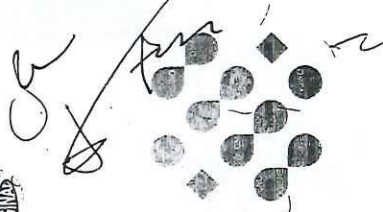
1. Solicitud oficial, indicando el uso de suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende.

a. Presenta solicitud oficial y escrito libre de solicitud para licencia de uso de edificación para el giro de salón de eventos ubicado en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, locales 305 y 306, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con los números de expedientes catastrales 83-217-146 y 83-217-147.



Lo anterior se cumple con lo dispuesto por el artículo 162, fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el artículo 325 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León.

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



9202



ELIMINADO: 1 Nombre. 2. Número de escritura 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/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio.

a. Presenta copia simple de la Escritura Pública Número [REDACTED] y cuatro, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; la cual contiene el **CONVENIO DE TRASMISIÓN POR REVERSIÓN DE PROPIEDAD Y EXTINCIÓN**, del fideicomiso número [REDACTED] (setenta ciento noventa y siete), en el que se hace constar la reversión del patrimonio del fideicomiso integrado por las unidades privativas del condominio plaza vía puerta de hierro, a favor de los fideicomitentes-fideicomisarios "A", "B" y "C". Por primera parte, en lo personal y por sus propios derechos, el Señor [REDACTED] como Fideicomitente-fideicomisario "A". Por segunda parte, la Sociedad denominada **ALIANZA ALHER INMUEBLES**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el Señor [REDACTED] como Fideicomitente-Fideicomisario "B". Por tercera parte, la sociedad denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO** **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por la Contadora Pública [REDACTED] y el Ingeniero [REDACTED] como Fideicomitente Fideicomisario "C". Por cuarta parte, la Sociedad denominada **VÍA PUERTA DE HIERRO** **SOCIEDAD ANÓNIMA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada por la Licenciada [REDACTED] y la Contadora Pública [REDACTED] como Fideicomitente-Fideicomisario "D" y por quinta y última parte la institución denominada **"BANCA AFIRME" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de Fiduciario representada por sus Delegadas Fiduciarias las Licenciadas [REDACTED] registrado 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-11-once de mayo de 2022-dos mil veintidós.

La Fiduciaria Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, Revierte en ejecución y extinción total del fideicomiso la propiedad de diversos inmuebles, entre ellos el Local Comercial 305-trescientos cinco identificado con el número de expediente catastral 83-217-146 a favor de la sociedad denominada "Alianza Alher Inmuebles", Sociedad Anónima de Capital Variable; y el Local Comercial 306-trescientos seis, identificado con el número de expediente catastral 83-217-147 a favor de la sociedad denominada "Vivienda y Desarrollo Urbano", Sociedad Anónima de Capital Variable.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 162 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. Acreditación del interés o personalidad jurídica.

a. Presenta copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 13-trece de diciembre de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Maldonado García, Corredor Público número 12-doce con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León; en la cual comparecen: El Señor [REDACTED] y la señora [REDACTED] y manifestaron: Que ocurren ante dicho Corredor Público con el fin de formalizar la constitución de una **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. La Sociedad que se constituyó se denominó **"ALIANZA ALHER INMUEBLES"** seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de las siglas **S.A. DE C.V.** Se indica en la cláusula quinta como Representantes Legales y Apoderados Generales de la Sociedad, a los señores Licenciado [REDACTED] y Licenciada [REDACTED] a quienes para el desempeño de su cargo se les otorgan para ser ejercidas en forma conjunta o separada, diversos poderes, entre ellos Poder para Actos de Administración y Facultad para sustituir o delegar poderes. Documento que quedo inscrito ante el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 101476* de fecha 22-veintidós de febrero de 2007-dos mil siete.



Monterrey
2021 2024

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

[Handwritten signature]

ELIMINADO: 1 Nombre. 2.Ocr (Pasaporte mexicano) 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/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

j. Presenta Carta Poder Simple de fecha 22-veintidos días del mes de agosto del año 2022- dos mil veintidós Mediante la cual el C. [REDACTED] como apoderado de las Sociedad Denominada "VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A DE C.V. le otorga un poder simple al C. [REDACTED] para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, Numero 9002 local 306 Des Comercial Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 83-217-147.

k. Presenta copia simple de identificación del pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos expedida a nombre del C. [REDACTED] (Apoderado) con código de identificación [REDACTED] con vigencia al año 2027.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León, y el artículo 162, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

4. Pago del impuesto predial actualizado.

a. Presenta estado de cuenta de pagos del impuesto predial, impreso en fecha 03 tres de julio de 2023-dos mil veintitrés, en el que se muestra que con el recibo número LINEA-262040, de fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, se realizó el pago del impuesto predial por los 6-seis bimestres del año 2023-dos mil veintitrés, respecto del expediente catastral 83-217-146

5. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada.

a. Presenta plano de localización inserto en el plano de proyecto arquitectónico presentado. Anexa plano del proyecto arquitectónico en el cual se indica la construcción autorizada, en relación con el inmueble ubicado en avenida Paseo de los Leones, numero 9002 locales 305 y 306, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, Nuevo León identificado con los números de expediente catastral 83-217-146 y 83-217-147.

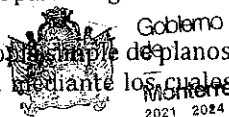
6. Planos del proyecto arquitectónico.

a. Presenta plano oficial del proyecto arquitectónico con la distribución de áreas para el trámite solicitado, con su contenido correspondiente, en relación con el inmueble ubicado avenida Paseo de los Leones, numero 9002 locales 305 y 306, Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, Monterrey, Nuevo León identificado con los números de expediente catastral 83-217-146 y 83-217-147.

7. Copia del plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.).

a. Presenta copia simple de planos e instructivo que contiene la resolución de fecha 23-veintitrés de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, mediante los cuales, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 3602/2016 emitido dentro del expediente administrativo L-459-16, autorizó las LICENCIAS MUNICIPALES DE-USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA 41-CUARENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 09-NUEVE RESTAURANTES, respecto del inmueble ubicado en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, en el Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 83-217-001, 83-217-002 y 83-217-003, mismos que forman una superficie total de 18,240.11 metros cuadrados y un área de construcción autorizada en este proyecto de 34,681.10 metros cuadrados y sus respectivos usos de edificación para los giros antes mencionados.

b. Presenta copia simple de planos e instructivo que contiene la resolución de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante los cuales, la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de oficio



4/19

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



Gobierno del Estado de **Monterrey**

Secretaría de **Desarrollo Urbano Sostenible**

OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

SEDUE 15929/2021, emitido dentro del expediente administrativo R-000004-20; autorizó la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN TOTAL DE 34,681.10 A 33,873.72, ASÍ COMO LA AMPLIACIÓN DE 9 A 10 RESTAURANTES) Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS (41) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (10) RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del inmueble ubicado en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, en el Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, de esta Ciudad, e identificado con los expedientes catastrales números 83-217-001, 83-217-002 y 83-217-003, mismo que cuenta con una superficie de 18,240.11 metros cuadrados y un área de construcción autorizada en este proyecto de 33,873.72 metros cuadrados.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 162, fracción V y VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

8. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio.

a. Presenta fotografías impresas del predio (10-diez fotografías interiores y 4-cuatro fotografías exteriores).

9. Alineamiento Vial.

a. Presenta Alineamiento vial con número de expediente administrativo TV-000047-22 de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2022. Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 162, fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

10. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico.

a. No aplica, ya que el inmueble no se encuentra funcionando, según inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho de diciembre de 2022-dos mil veintidós. Sin embargo, el interesado acompaña carta responsiva de fecha 26-veintiséis de abril de 2023-dos mil veintitrés, firmada por el Ingeniero [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] mediante la cual hace constar que de acuerdo a la revisión, análisis y diseño en su totalidad de la plaza, confirma la estabilidad estructural de dicha plaza.

11. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente.

a. Presenta visto bueno de la Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, con número de folio IR22-482 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós. Con lo anterior, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 162, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

12. En caso de que el inmueble esté catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y el Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

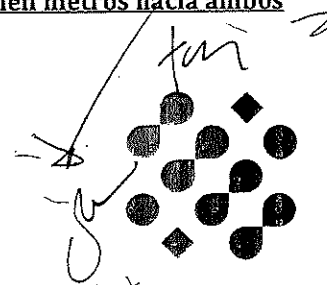
a. No aplica, ya que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

13. 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 terreno, cubriendo ambos lados de las aceras.



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

9204



a. No aplica este requisito, en virtud de que para usos condicionados sobre Corredores Urbanos Mediano Impacto (CMI), no se requiere el croquis citado, puesto que no es necesario cumplir con la Predominancia, establecida en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

a. Presenta ficha ambiental recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 02-dos de noviembre de 2022-dos mil veintidós.

15. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

a. Presenta copia simple del recibo de pago de derechos municipales con número de folio 3170000028585 de fecha 02-dos de noviembre de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de edificación.

b. Deberá anexar recibo correspondiente al pago de derechos previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

SEGUNDO. Además, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325, señala lo siguiente:

"Artículo 325. Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes."

Los requisitos señalados en el artículo transcrito, se cumplen con los documentos descritos en el Considerando Primero, numerales 1 (IV), 2 (I), 3 (II), 5 (III), 6 (V) y 15 (VII), del presente acuerdo.

En lo que respecta a la fracción VI del referido artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se expone lo que sigue:

"VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley"



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

6/19

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

[Firma manuscrita]

ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como **Confidencial** en virtud de que contiene datos personales.



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

Este requisito se subsana, debido a que la demanda de Estacionamiento no se incrementa para el proyecto presentado, de acuerdo a lo siguiente:

En las autorizaciones con las que cuenta el inmueble que nos ocupa (Expedientes L-459-16 y R-000004-20) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Restaurantes, le establecieron un requerimiento de 523-quinientos veintitrés cajones de estacionamiento, los cuales se mantienen para el proyecto solicitado de cambio de uso de edificación de 2-dos Restaurantes a Salón para Eventos Sociales, toda vez que la normatividad de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamiento contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, es la misma para los usos de Salón de Eventos Sociales y de Restaurante (1-un cajón por cada 10.00 metros de unidad básica de servicio), por lo cual mantendrá la misma cantidad de metros cuadrados de unidad básica de servicio; así mismo no modifica los metros cuadrados de construcción autorizados.

TERCERO. Otros documentos.

1. Presenta oficio número 115/SPMARN-IA/16, de fecha 03-tres de febrero de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio, construcción y operación de una Plaza Comercial, sobre una superficie conformada por tres polígonos con un total de 18,240.11 metros cuadrados para la construcción de locales comerciales en un área de 5,311.82 metros cuadrados, así como un estacionamiento de 4 niveles (sótano 1, 2 y 3) entre otras áreas, para el predio ubicado al Sur de la avenida Paseo de los Leones y al poniente de la avenida Puerta de Hierro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Presenta escrito de fecha 19-diecinueve de abril de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el Licenciado [REDACTED] en representación de la sociedad denominada "Alianza Alher Inmuebles, S.A. de C.V.", y el Ingeniero [REDACTED] en representación de la sociedad denominada "Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V.", en su carácter de propietarios de los Locales 304 (colindante al local 305) y 306 (Colindante al local 307) respectivamente; manifiestan no tener inconveniente en que los Locales 305 y 306 ubicados en el 2º Nivel de la Plaza Comercial ubicada en Paseo de los Leones, número 9002, Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, tengan un giro comercial de Salón para Eventos.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual;

CONSIDERANDO:

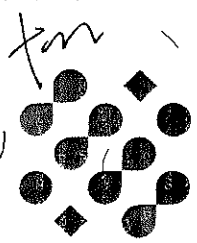
PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones II y III, 14 fracciones II y III, 15 fracción II, 36, 45, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
9205

7/19



ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por los C.C. [REDACTED] en sus respectivos caracteres de apoderados de las sociedades **ALIANZA ALHER INMUEBLES, S.A. DE C.V.** y **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V.**, propietarias de los predios ubicados en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, locales 305 y 306, del Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León, del que derivan los expedientes catastrales números **83-217-146** y **83-217-147**, a través de la cual se pretende obtener, la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE RESTAURANTE A SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES EN LOCALES 305 Y 306), CON 41 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 8 RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto de los predios antes mencionados, los cuales cuentan, respectivamente, con superficies de (lote 146) 615.32 metros cuadrados y (lote 147) 501.52 metros cuadrados; así como a las demás constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la calle Paseo de los Leones clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.7.2 Salón para Eventos Sociales**, es considerado como **CONDICIONADO**; es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Uso de Suelo de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, así como de Restaurante.

Es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado y señalado como **CONDICIONADO**, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente:

"Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías:


[...]

II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

En concordancia con lo anterior, es importante señalar que deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mismo que establece:

"ARTÍCULO 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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


Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

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

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

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

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

Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado para los usos Condicionados, y que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el inmueble que nos ocupa se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo que le son aplicables los Requerimientos **II.- Contaminación, III.- Impacto Vial y IV.- Seguridad.**

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface, toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió el oficio **DGDV-0242/23**, dentro del dictamen **LTA-000153-22**, de fecha 30-treinta de marzo de 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

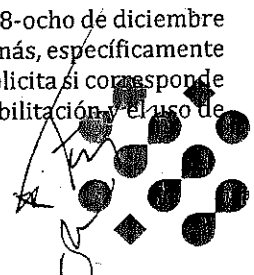
Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/047/2023**, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo:

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, en el cual emitió los lineamientos y recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y seguridad en materia Contra Incendios descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, para el proyecto de Licencia Municipal de Uso de Edificación cambio (de Restaurante a Salón de eventos en restaurante 5 y restaurante 6) en Locales comerciales y de servicios agrupados y restaurante previamente autorizados, en el inmueble identificado con los números de expedientes catastrales 83-217-146 y 83-217-147, ubicado en la Calle Paseo de los Leones, número 9002, en el Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, lo anterior de acuerdo al **Folio IR22-482.**

CUARTO. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 08-ocho de diciembre de 2022-dos mil veintidós, al momento de la inspección se observó que se da uso de plaza comercial y más, específicamente **los locales comerciales y de servicios citados no se da uso alguno, se encuentran deshabilitados y sin actividad.** El área que solicita si corresponde con el uso de plaza comercial y área a lo que se refiere en el plano del proyecto presentado, aun no se inicia su habilitación y el uso de

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

9206



las áreas no está definido. La plaza comercial si cuenta con áreas para estacionamiento las cuales también serán utilizadas por los usuarios de estos locales.

QUINTO. Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

Desglose de Áreas del Proyecto

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 33,873.72 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 autorizados: 33,873.72 m2
 M2 de Edificación por cambiar uso: -1,116.84 m2
 M2 Totales 33,873.72 m2
 No. de cajones de estacionamiento: 557 cajones

SEXTO. Cuadro de Áreas.

	(m2) por Autorizados	Total (m2)	Distribución
Sótano	7,634.54	7,634.54	Área estacionamiento techado con capacidad para 211-doscientos once cajones, 04-cuatro locales comerciales, área de transformadores, comedor empleados, baños, elevadores, escaleras y jardín.
Planta Baja	8,585.02	8,585.02	17-diecisiete locales comerciales, área de escaleras, elevadores, almacén, baños, cuarto de basura y área de estacionamiento con capacidad para 122-ciento veintidós cajones
Planta 1ª Nivel	10,996.77	10,996.77	20-veinte locales comerciales, área de escaleras, elevadores, almacén, baños, cuartos de basura y área de estacionamiento con capacidad para 137-ciento treinta y siete cajones.
Planta 2ª Nivel	6,657.39	6,657.39	Cambio o Modificación: Salón de eventos (en área de 2 restaurantes), 08-ocho restaurantes, terrazas de cada uno, área de escaleras, elevadores, bodegas y área de estacionamiento con capacidad para 87-ochenta y siete cajones.
Total	33,873.72	33,873.72	557-cajones de estacionamiento, 41-locales comerciales y de servicios agrupados, 8-Restaurantes y Salón de eventos sociales.



Gobierno de Monterrey
 2021 - 2024

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

[Handwritten signature]



SÉPTIMO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

Superficie a Dictaminar :	18,240.11 metros cuadrados				OPINIÓN
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	13,680.08	0.62	13,320.07	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50 v	63,840.39	1.37v	25,068.88	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	4560.03	0.27	4,920.04	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2736.02	0.15	2,814.62	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	Hasta 10-Niveles		03- Niveles		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 metros		4.50 metros		SI cumple

Respecto a los lineamientos urbanísticos, el proyecto de Edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos establecidos en las autorizaciones emitidas dentro de los expedientes administrativos L-459-16 y R-000004-20, en fecha 23-veintitres de noviembre de 2016-dos mil dieciséis y 24-veinticuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno, respectivamente, los cuales fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y con el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

OCTAVO. Análisis de Estacionamiento.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE	PROYECTO PRESENTA	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD			
Salón de eventos	10.00	M2	$391/10 = 39^*$	557	SI cumple
Restaurante	10.00	M2	$1819/10 = 182$		
Locales comerciales y de servicios agrupados	20.00	M2	$6040/20 = 302$		
Total			**523 cajones		



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

La actividad solicitada de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio). La demanda de estacionamiento no se incrementa, ya que la presente solicitud trata únicamente de un cambio de uso de edificación de 2-dos restaurantes a Salón para Eventos Sociales y considerando la normatividad de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, ésta es la misma para los usos de Salón para Eventos Sociales y de Restaurante (1-an



cajón por cada 10.00 metros de unidad básica de servicio), por lo cual, mantendrá la misma cantidad de metros de unidad básica de servicio, por lo tanto, mantiene el requerimiento total de 523 cajones ya establecido y el proyecto presenta 557 cajones; asimismo, no modifica los metros cuadrados de construcción autorizados en los antecedentes ya citados.

NOVENO. La Ley de Asentamientos Humanos de referencia, en el segundo párrafo del artículo 326, establece que la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados, y en caso de no darse cumplimiento, se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan 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, motivo por lo que es factible otorgar la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE RESTAURANTE A SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES EN LOCALES 305 Y 306), CON 41 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 8 RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del predio que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio 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 **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE RESTAURANTE A SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES EN LOCALES 305 Y 306), CON 41 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 8 RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, Locales 305 y 306, fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro, en Monterrey, Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales números **83-217-146 y 83-217-147**.

SEGUNDO. El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° **DGDV-0242/23**, dentro del dictamen **LTA-000153-22** de fecha 30-treinta de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Edificación (cambio) para Salón de Eventos en Restaurante y Locales Comerciales del expediente administrativo L-213-22, de un predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones, número 9002, fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 83-217-146 y 83-217-147; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Oficial Mexicana Estatal NAE-SDS-002-2019.NAE).



Monterrey
2021 - 2024

12/19

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

Handwritten signature and initials



OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Comercial Puerta de Hierro" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (ahora Secretaría de Medio Ambiente del Estado, Oficio Núm. 115/SPMARN-/IA/16).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Comercial Puerta de Hierro".
4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

6. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para salón de eventos).
8. 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.
9. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

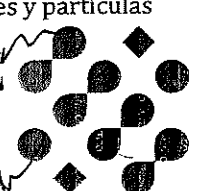
10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
12. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

15. En caso de contar con área de cocina ésta 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 un sistema eficiente de control.



16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
18. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
20. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

21. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
22. 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.
23. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 28-veintiocho árboles de especie nativos, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 264-doscientos sesenta y cuatro árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron (en la licencia anterior R-004-20), 276 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. 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, 30 y 31 con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.



de
Monterrey
2021 - 2024

14/19

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



OFICIO No. SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

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

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

• Mediante oficio número DPTDU/V/047/2023, de fecha 28 de marzo del 2023-dos mil veintitrés, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

1) El proyecto pretende el cambio de usos de edificación para los locales 305 y 306 del régimen en condominio, los cuales están ubicados en el 2º nivel de la plaza comercial, por lo que el plano de proyecto corresponde a una planta conjunto y una planta arquitectónica del 2º nivel.

El plano de proyecto presenta la misma disposición en las áreas viales autorizadas (accesos vehiculares, cajones de estacionamiento, pasillos de circulación, rampas vehiculares) de acuerdo con los Planos de régimen en condominio aprobado con número de expediente R-004-20 de fecha 24 de marzo del 2021 (en su planta conjunto).

En lo que respecta a las áreas viales aprobadas para los niveles de sótano y 1º nivel las cuales no se exponen en el presente proyecto, se condiciona a respetar las mismas áreas viales autorizadas en el mencionado expediente "R-004-20". Así mismo, deberá cumplir con los siguientes puntos:

2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del 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 ésta Secretaría.

a) Para la avenida Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3) 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.

4) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles, fijos o cualquier barrera de control de accesos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

5) El Desarrollador queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, no ocasiona problemas operacionales a la zona colindante.

6) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de 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 Secretaría de Seguridad Pública

[Handwritten signature and stamp]

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

9209



Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

- 7) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

c) **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV-000471-22** en fecha 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, respecto del predio ubicado en la calle Paseo de los Leones, número 9002, Col. Desarrollo Comercial Puerta de Hierro de Monterrey e identificado con los expedientes catastral 83-217-146 y 83-217-147, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras por la avenida Paseo de los Leones.

d) Deberá cumplir ante la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el oficio número 115/SPMARN-IA/16, de fecha 03-tres de febrero de 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual autorizó en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la preparación del sitio, construcción y operación de una Plaza Comercial, sobre una superficie conformada por tres polígonos con un total de 18,240.11 metros cuadrados para la construcción de locales comerciales en un área de 5,311.82 metros cuadrados, así como un estacionamiento de 4 niveles (sótano 1, 2 y 3) entre otras áreas, para el predio ubicado al Sur de la avenida Paseo de los Leones y al poniente de la avenida Puerta de Hierro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

e) **En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:**

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades filtradoras eficientes
- Control de sistemas de aire acondicionado



Monterrey
2021 - 2024

16/19

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

[Firma manuscrita]



OFICIO No.: SEDUSO/25578/2023
EXP. ADM: L-000213-22

- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

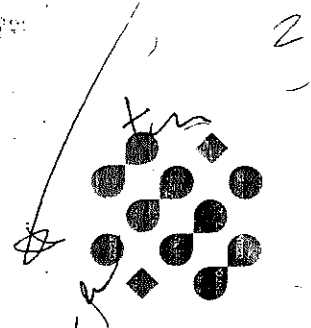
- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

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



f) Dictámenes Externos.

- Mediante oficio con número de Folio IR22-482 de fecha 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto Licencia Municipal de Uso de Edificación cambio (de Restaurante a Salón de eventos en restaurante 5 y restaurante 6) en Locales comerciales y de servicios agrupados y restaurante previamente autorizados, en el inmueble identificado con los expedientes catastral 83-217-146 y 83-217-147, ubicado en la calle Paseo de los Leones N°9002, Col. Desarrollo Comercial Puerta de Hierro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El interesado acompaña carta responsiva de fecha 26 de abril del año 2023, firmada por el Ing. Mariano Arturo Morán Guillaumin, en la cual hace constar que, de acuerdo a la revisión, análisis y diseño en su totalidad de la plaza, confirma la estabilidad estructural de dicha plaza.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior, con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

QUINTO. Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los planos correspondientes firmados y sellados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEXTO. 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, 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."*

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

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



Monterrey
2021 - 2024

18/19

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 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/25578/2023

-EXP. ADM: L-000213-22

Asimismo, en relación con la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

NOVENO. Asimismo, con independencia de las disposiciones legales de la presente licencia, las cuestiones entre particulares deberán atenderse acorde a las normas aplicables de los reglamentos correspondientes.

DÉCIMO. Expídanse la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE RESTAURANTE A SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES EN LOCALES 305 Y 306), CON 41 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 8 RESTAURANTES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, 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.



Gobierno de Monterrey 2021 2024

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

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

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/MBV/ATS/JPPB

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [gestor] siendo las 11:30 horas del día 06 del mes de Noviembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Roubenadr S. No. DE GAFETE 212513 FIRMA [Firma]

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

